



Stadt Allendorf (Lumda)

**Vorhaben- und Erschließungsplan „Auf der Dreispitz II“,
1. Änderung**

Begründung



Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
3	Inhalt des Änderungsplans	4
4	Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange	4
5	Bodenordnung.....	6

Wetzlar, Oktober 2025

Planbearbeitung:



KUBUS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan „Auf der Dreispitz II“ (Inkrafttreten am 19.12.1997) ist am westlichen Geltungsbereichsrand eine Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zum Ausgleich der planbedingten naturschutzrechtlichen Eingriffe festgesetzt. Das Bauvorhaben wurde umgesetzt, die Ausgleichsmaßnahme aber nicht verwirklicht.

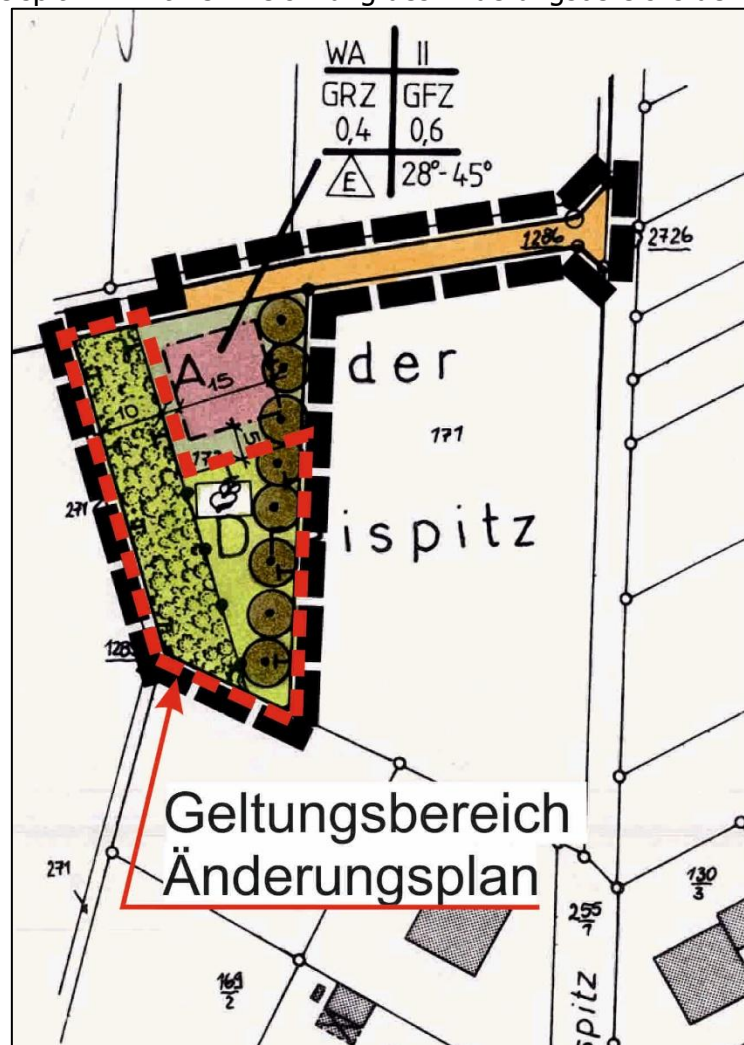
Die ursprünglich vorgesehene Ausgleichsfläche soll durch eine Ökokontomaßnahme ersetzt werden. Dieser Austausch kann nicht über eine Vereinbarung zwischen der Stadt, den Eigentümern und der Naturschutzbehörde vollzogen werden sondern macht aufgrund einer Klarstellung durch das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen eine Änderung der entsprechenden Satzung notwendig.

Städtebaulich wirkt sich die Planänderung nicht aus, die bisher festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bleiben als Teil des Vorhabengrundstücks in gärtnerischer Nutzung.

Die Eingriffe wurden neu bilanziert und werden durch eine genehmigte Ökokontomaßnahme neu kompensiert. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zur Anpassung an die Entwicklungen nach dem Inkrafttreten geändert, die Festsetzung einer Ausgleichsfläche auf den Baugrundstücken wird aufgegeben.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Abbildung 1: Plankarte, Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Auf der Dreispitz II“ mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs der Ausgleichsfläche



Das Vorhaben- und Erschließungsplan „Auf der Dreispitz II“ ist angrenzend an den Vorhaben- und Erschließungsplan „Auf der Dreispitz“ im Nordwesten von Allendorf (Lumda) baulich umgesetzt worden. Der Geltungsbereich des Änderungsplanes umfasst einen Teil des Flurstücks 172 in der Flur 2 der Gemarkung Allendorf (Lumda) mit einer Größe von ca. 980 qm.

3 Inhalt des Änderungsplans

Inhaltlich umfasst die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Auf der Dreispitz II“ die Aufgabe festgesetzter aber nicht umgesetzter Ausgleichsflächen und -maßnahmen. Der Bereich wird den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zugeordnet und neu als Grünfläche mit der Zweckbestimmung wohnungsnaher Garten festgesetzt. Diese überplanten Flächen sind danach als Gärten oder als Grünflächen mit Anpflanzungen zu gestalten und zu nutzen (im Sinne der Kompensationsverordnung = gärtnerisch gepflegte Grünfläche im besiedelten Bereich). Städtebaulich bilden diese Grundstücksteilflächen damit einen Übergang vom Siedlungsbereich zum nördlich angrenzenden Friedhof und zum Außenbereich.

4 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

Für das Änderungsverfahren werden die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet, die entsprechenden Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) wird nicht geändert.
- Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.
- Der Verweis bezeichnet als Belange die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete). Im Planbereich und seinem Umfeld sind keine Schutzgebiete ausgewiesen oder zur Ausweisung vorgesehen.

Technisch wird das vereinfachte Verfahren in der Öffentlichkeitsbeteiligung durch die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen im Internet (§ 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative BauGB) durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden durch Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB an Verfahren beteiligt, gleichzeitig wird die Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) durchgeführt.

Von der Planänderung betroffen sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Für den Austausch der Maßnahme wurde mit den betroffenen Eigentümern eine entsprechende Regelung vereinbart.

Für die Anwendung der Ökokontoregelung wurden die Eingriffe durch die Landschaftspflegevereinigung Gießen neu bilanziert. Die Bilanzierung für den Ersatz der ursprünglich vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen orientiert sich an der durch die Untere Naturschutzbehörde im Vorfeld des Planungsverfahrens durchgeführten Berechnung.

Tabelle: Bilanzierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Auf der Dreispitz II“ als Grundlage für die Neufestlegung von Kompensationsflächen und -maßnahmen im Änderungsplan

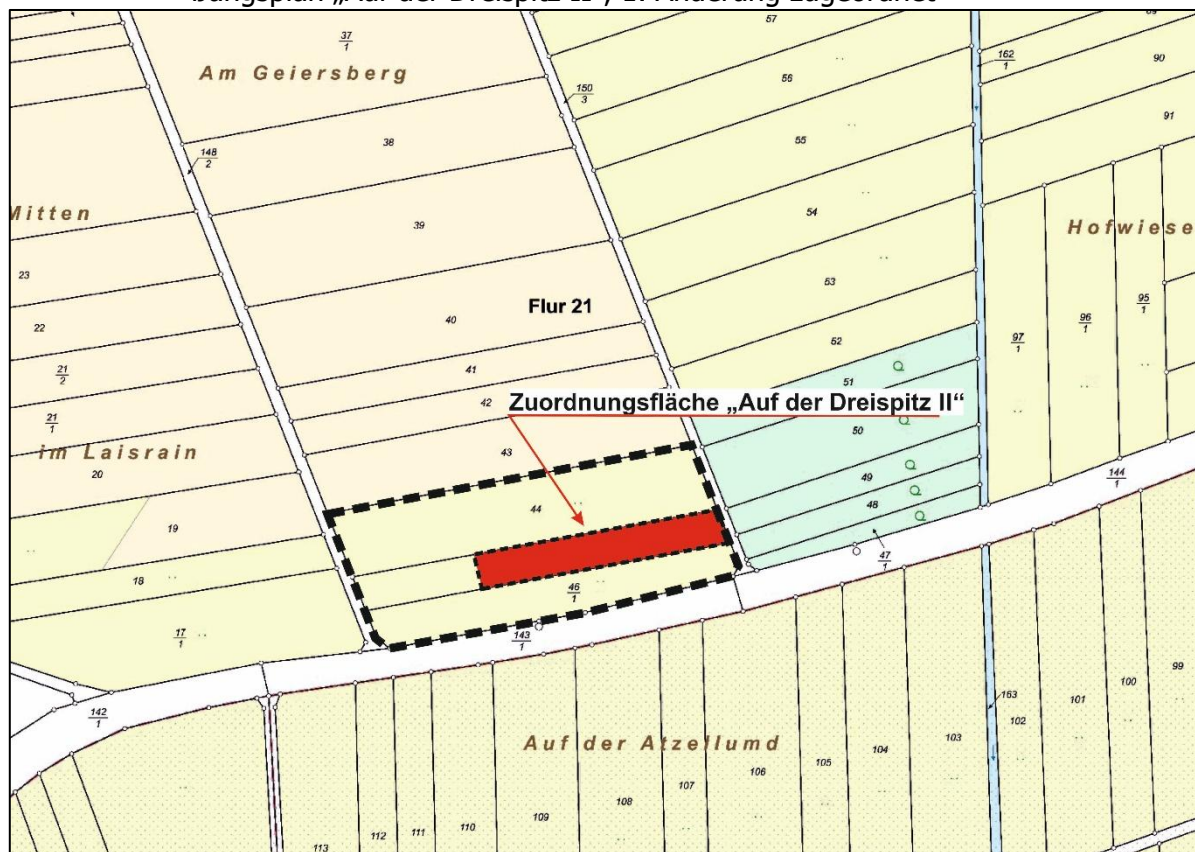
Bilanzierung Eingriff-/Ausgleich VEP "Auf der Dreispitz II" gemäß B-Plan				Allendorf, Flur 2 Nr. 172 Größe 1482 m ²			
Wegeparzelle teilweise Allendorf, Flur 2 Nr. 257 betroffen 360 m ²							
Biotoptyp	Biotoptyp	m ² Bestand	m ² Ziel	Punkte/m ²	Soll Ausgleich	Ist-Ausgleich	
01.149	Neuanlage Uferbegleitsaum	500		36	18.000		0
03.121	Flächige Ersatzpflanzung Hochstamm-Obstbäume	389		31	12.059		0
04.210 o	Baumreihe einheimisch, standortgerecht Obstbäume Überkronung 16 m ² je Baum entspricht vorher 8 Stck. Überkronung 128 m ² nachher 6 Stck. Überkronung 96 m ²			34	4.352	3.264	
10.710	Dachfläche nicht begrünt 40 % der Fläche möglich	593	593	3	1.779	1.779	
10.610 (B)	bewachsene unbefestigte Feldwege	360		25	9.000		
10.510	Asphaltweg		360	3			1.080
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, strukturarm		889	14			12.446
	Summen	1.842	1.842		45.190	18.569	
Damit ist ein punktemäßiger Ausgleich, gemessen an den B-Plan-Festsetzungen in folg. Höhe nicht erfolgt:							26.621

Die zugeordnete Fläche stellt einen Teil der Ökokontomaßnahme „Am Geiersberg“ mit einem Gesamtumfang von 161.574 Ökopunkten auf einer Fläche von 6.514 m² dar. Diese Maßnahme wurde als Ökokontomaßnahme durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Gießen am 16.01.2023 anerkannt (Aktenzeichen VII-360-313/01.01/22-0855 Jo). Für den Bebauungsplan „Auf der Dreispitz“ besteht ein Kompensationsdefizit von 26.621 BWP. Zur Kompensation wird eine Fläche von 1.074 qm zugeordnet.

Abbildung 2: Lage der Ökokontofläche „Am Geiersberg“



Abbildung 3: Teilfläche der Ökokontofläche „Am Geiersberg“, dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Auf der Dreispitz II“, 1. Änderung zugeordnet



Andere öffentliche Belange werden durch die Bebauungsplanänderung nicht neu berührt.

Mit dem Planungsverfahren wird der Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne der betroffenen Grundstückseigentümer angepasst.

5 Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet sind als Baugrundstück Privateigentum. Änderungen an den Grundstücksgrenzen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet, bodenordnende Maßnahmen werden aufgrund des Bebauungsplanes nicht erforderlich.