



Stadt Allendorf (Lumda)

Vorhaben- und Erschließungsplan „Auf der Dreispitz“, 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

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Auf der Dreispitz“ (Inkrafttreten am 17.05.1996) geht auf die Initiative eines privaten Grundstückseigentümers zurück.

Zur Kompensation der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wurde eine externe Ausgleichsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Dieser Ausgleich wurde nicht umgesetzt, er ist wegen der Eigentumsverhältnisse der Ausgleichsfläche auch nicht nachträglich zu verwirklichen. 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.

Der Austausch der Kompensationsmaßnahmen macht aufgrund einer Klarstellung durch das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen eine Änderung der entsprechenden Satzung (des Bebauungsplanes) notwendig.

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

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

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs



Der Änderungsbereich umfasst Teile der landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Feldgemarkung östlich von Allendorf in der Flur 8 der Gemarkung Allendorf (Flurstück 29) und ist ca. 1.500 m² groß.

3 Inhalt des Änderungsplans

Mit dem vorliegenden Änderungsplan wird die Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getauscht gegen Maßnahmen, die für das Ökokonto der Stadt Allendorf (Lumda) durchgeführt worden sind. Der betroffene Bereich wird damit „rückabgewickelt“ und zukünftig wieder als Außenbereich beurteilt.

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 wurden mit den betroffenen Eigentümern entsprechende Regelungen vereinbart.

Für die Anwendung der Ökokontoregelung wurden die Eingriffe durch die Landschaftspflegevereinigung Gießen neu bilanziert.

Die zugeordnete Fläche stellt einen Teil der Ökokontomaßnahme „Auf dem Buchkopf“ (Stilllegung von Waldflächen) mit einem Gesamtumfang von 21.416 qm dar. Diese Maßnahme wurde als Ökokontomaßnahme durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Gießen am 30.11.2021 anerkannt (Aktenzeichen VII/360/313/15.01/21-0655 Jo). Für die Gesamtmaßnahme wurde ein Gesamtvolumen von 149.912 Ökopunkten eingebucht.

Für den Bebauungsplan „Auf der Dreispitz“ besteht ein Kompensationsdefizit von 50.728 Biotopwertpunkten. Zur Kompensation wird eine Fläche von 7.247 qm zugeordnet.

Abbildung 2: Lage der Ökokontofläche „Auf dem Buchkopf“



Abbildung 2: Teilfläche der Ökokontofläche „Auf dem Buchkopf“, dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Auf der Dreispitz“, 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 Baugrundstücke Privateigentum. Änderungen an den Grundstücksgrenzen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet, bodenordnende Maßnahmen werden aufgrund des Bebauungsplanes nicht erforderlich.
