

Stadt Allendorf (Lumda)

Bebauungsplan Nr. 42 „Auf der Hege“, 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 Bebauungsplan Nr. 42 „Auf der Hege“ regelt auf Ebene der Bauleitplanung auch den Ausgleich der durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Zur Kompensation der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wurde eine externe Ausgleichsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Abweichend von den im Bebauungsplan festgesetzten Entwicklungsmaßnahmen wurde die ursprünglich festgesetzte Fläche mit Eichen und Hainbuchen forstlich bepflanzt, wodurch die Fläche nicht mehr im vollen Umfang als Ausgleichsfläche anerkannt werden kann.

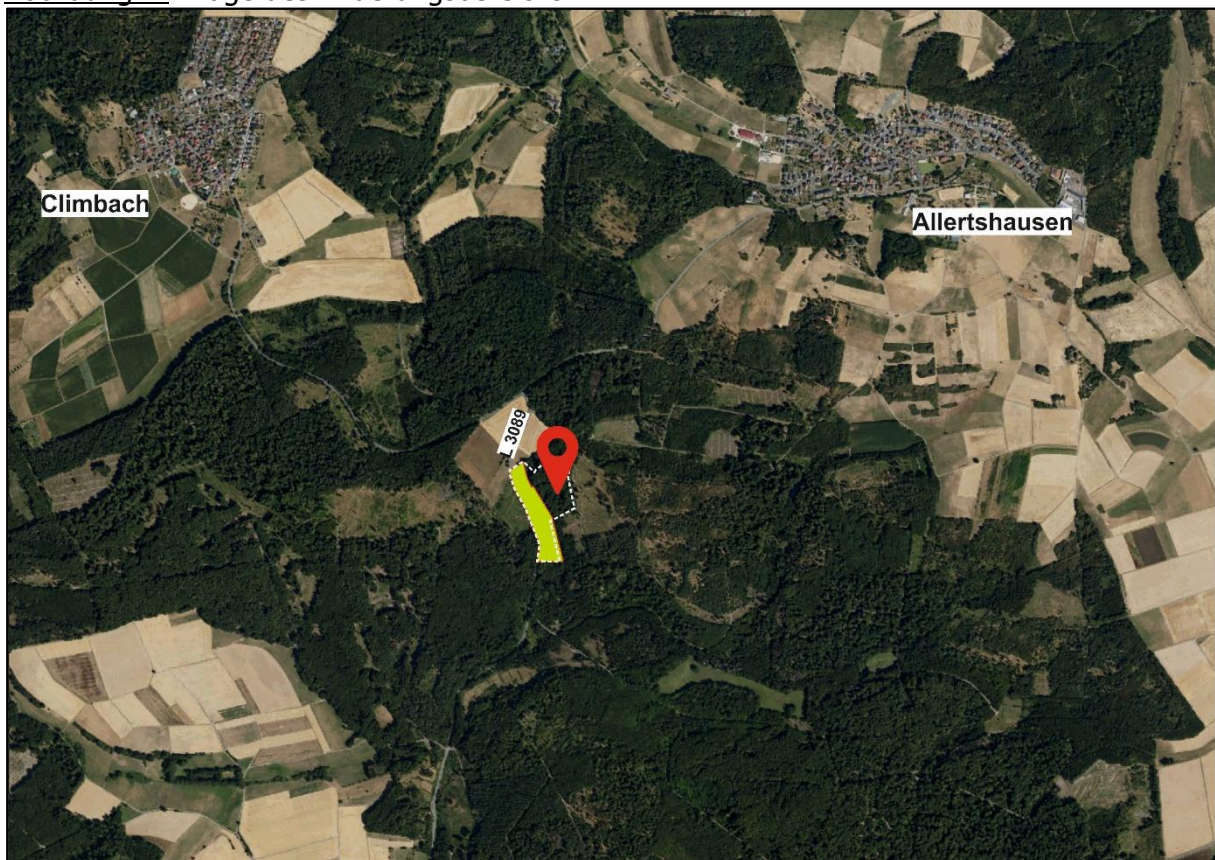
Die Eingriffe wurden neu bilanziert. Zur Behebung des entstandenen Ausgleichsdefizits wird ergänzend zur festgesetzten Ausgleichsfläche eine zusätzliche Teilfläche aus der Gesamtmaßnahme im Waldbereich „Auf dem Buchkopf“ dem Bebauungsplan Nr. 42 „Auf der Hege“ zugeordnet. Die Ergänzung der festgesetzten Kompensationsfläche kann nicht über eine Vereinbarung zwischen der Stadt und den Fachbehörden vollzogen werden sondern macht eine Änderung der entsprechenden Satzung (des Bebauungsplanes) notwendig.

Der Bebauungsplan wird zur Anpassung an die Entwicklungen nach dem Inkrafttreten geändert, die Festsetzung der ursprünglichen Ausgleichsfläche wird durch Aufnahme einer Zusatzfläche ergänzt.

Städtebaulich wirkt sich die Planänderung nicht aus, die Gesamt-Ökomaßnahme in dem Waldbereich „Auf dem Buchkopf“ Flur 7, Flst. 3 in der Gemarkung Allertshausen bleibt bestehen. Siedlungsbereiche sind von der Planänderung nicht betroffen.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs



Das Baugebiet „Auf der Hege“ im Norden von Allendorf (Lumda) ist auf der Grundlage des Bebauungsplanes bebaut worden. Der Geltungsbereich des Änderungsplanes umfasst Teile

der Waldflächen in der Gemarkung Allertshausen (Flur 7, Flurstück 3) innerhalb der genannten Ökokontofläche.

3 Inhalt des Änderungsplans

Mit dem vorliegenden Änderungsplan wird die zum Ausgleich der durch den Ursprungsbebauungsplan ausgewiesene Waldumbaufläche um die zur Behebung des nach der Umsetzung entstandenen Kompensationsdefizits ausgewählte Teilfläche ergänzt. Planungsrechtlich handelt es sich um Wald, die Fläche wird in diesem Sinne nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB im Änderungsplan festgesetzt.

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 in Verbindung mit waldrechtlichen Belangen .

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 Nr. 42 „Auf der Hege“ besteht ein Kompensationsdefizit von 21.000 Biotopwertpunkten, das innerhalb der festgesetzten Waldfläche ausgeglichen wird.

Abbildung 2: Lage der Ökokontofläche „Auf dem Buchkopf“



Abbildung 3: Teilfläche der Ökokontofläche „Auf dem Buchkopf“, dem Bebauungsplan Nr. 42 „Auf der Hege“, 1. Änderung zugeordnet



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.
