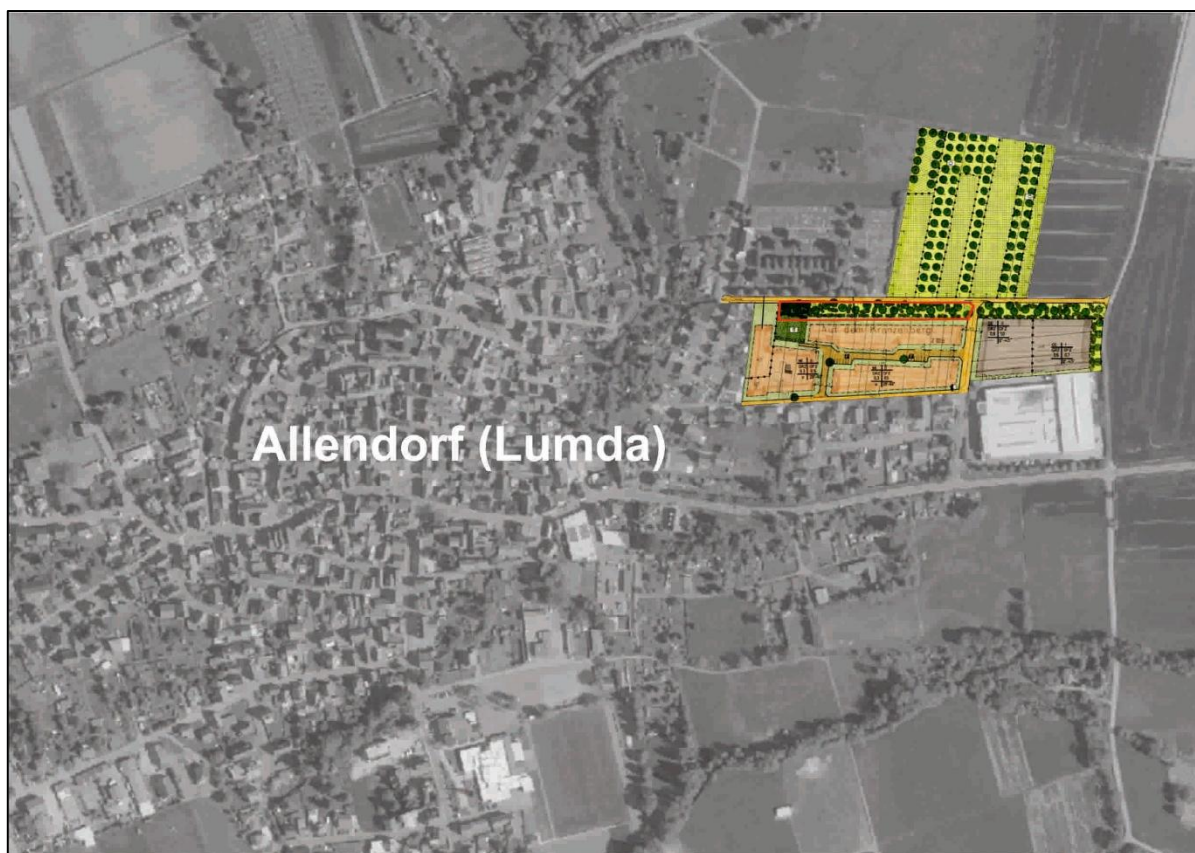




Stadt Allendorf (Lumda)

Bebauungsplan Nr. 14 „Auf dem Kranzenberg“, 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, August 2025

Planbearbeitung:



KUBUS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Auf dem Kranzenberg“ (Inkrafttreten am 29.10.1993) regelt auf Ebene der Bauleitplanung auch den Ausgleich der durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Im Zuge einer Überprüfung der Bestandsunterlagen wurde festgestellt, dass ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen nicht umgesetzt wurde. Die für Aufwertungsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind heute Bestandteil der Baugrundstücke, eine Umsetzung der Maßnahmen ist nicht mehr möglich.

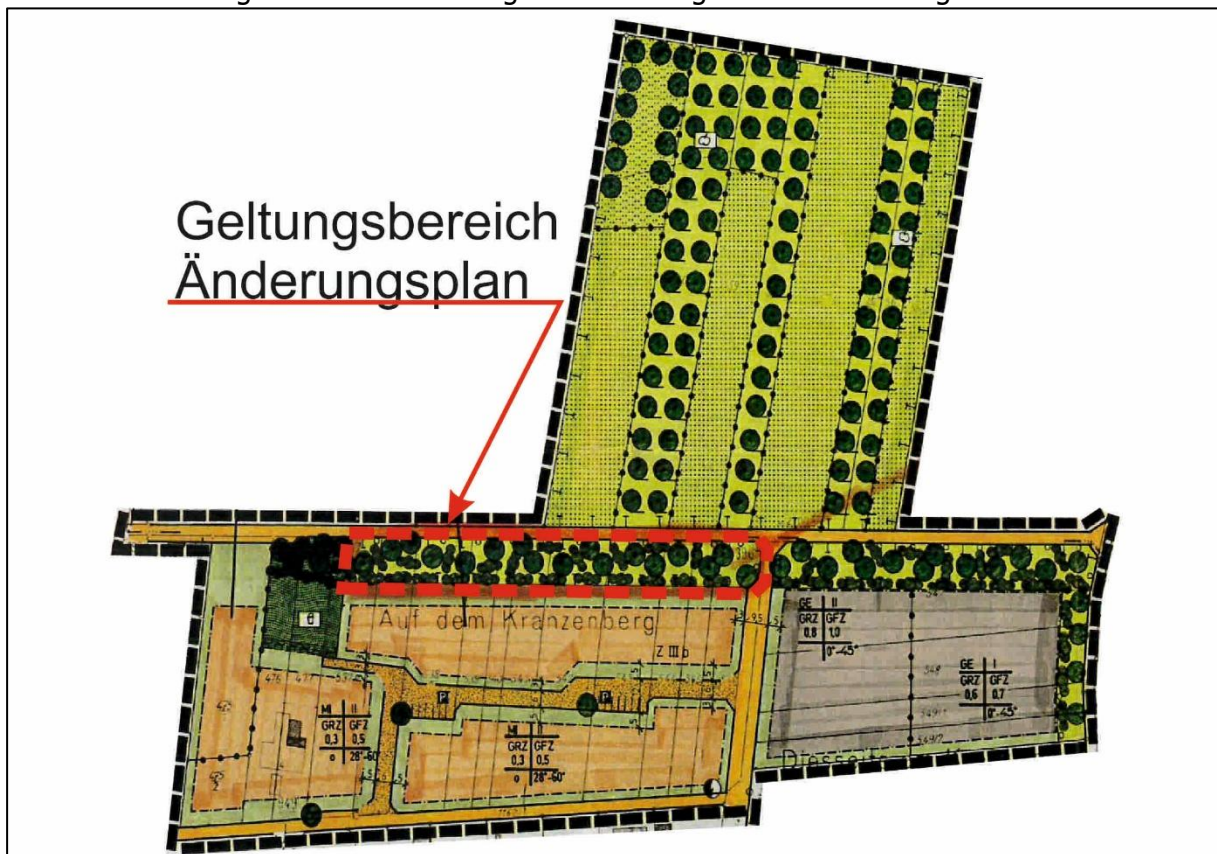
Die Eingriffe wurden neu bilanziert und werden durch eine umgesetzte Ökokontomaßnahme neu kompensiert. Der Bebauungsplan wird zur Anpassung an die Entwicklungen nach dem Inkrafttreten geändert, die Festsetzung einer Ausgleichsfläche auf den Baugrundstücken wird aufgegeben. Der Ersatz der ursprünglich vorgesehenen Ausgleichsfläche durch eine Ökokontomaßnahme 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.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Baugebiet „Auf dem Kranzenberg“ im Osten von Allendorf (Lumda) ist auf der Grundlage des Bebauungsplanes bebaut worden. Der Geltungsbereich des Änderungsplanes umfasst Teile der Grundstücke am Nordrand des Baugebiets (Flur 1, jeweils Teile der Flurstücke 1275 bis 1280).

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist ca. 2.300 m² groß.

Abbildung 1: Plankarte, Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Auf dem Kranzenberg“ mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs der Ausgleichsfläche



3 Inhalt des Änderungsplans

Inhaltlich umfasst die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Auf dem Kranzenberg“ die Aufgabe festgesetzter aber nicht umgesetzter Ausgleichsflächen und -maßnahmen. Der Bereich wird neu als Grünfläche mit der Zweckbestimmung wohnungsnaher Garten festgesetzt. Sie 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.

Der Änderungsplan und seine Festsetzungen berühren die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf dem Kranzenberg“ im Übrigen nicht, sie gelten unverändert fort.

4 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

Das Plangebiet liegt innerhalb des raumordnerisch festgelegten *Vorranggebiets Siedlung Bestand* (Regionalplan Mittelhessen), der Bebauungsplan ist an die Raumordnungsziele angepasst.

Im Flächennutzungsplan ist für den Änderungsbereich *Mischbaufläche Bestand* dargestellt, der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit dem vorliegenden Änderungsplan werden die getroffenen Festsetzungen für eine begrenzte Fläche geändert. Es 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 dem Kranzenberg“ besteht ein Kompensationsdefizit von 30.056 Biotopwertpunkten. Zur Kompensation wird eine Fläche von 4.294 qm zugeordnet.

Abbildung 2: Lage der Ökokontofläche „Auf dem Buchkopf“

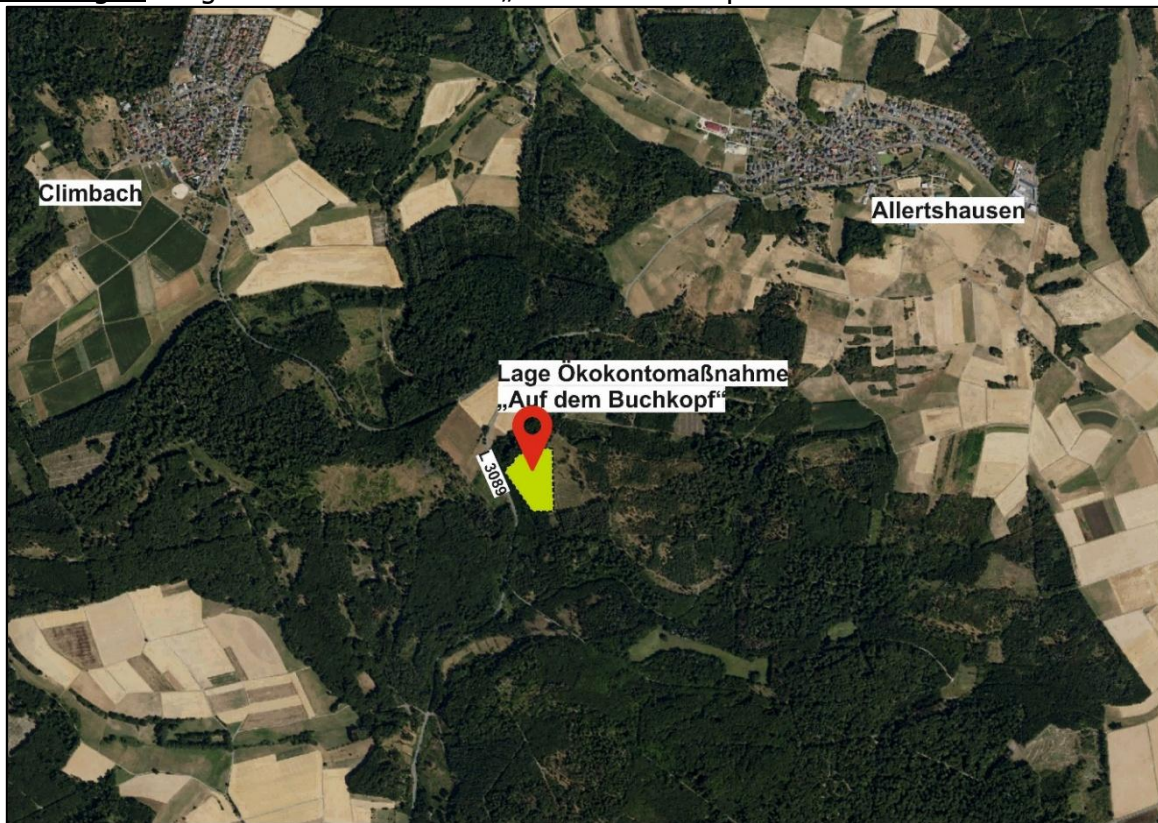


Abbildung 3: Teilfläche der Ökokontofläche „Auf dem Buchkopf“, dem Bebauungsplan Nr. 14 „Auf dem Kranzenberg“, 1. Änderung zugeordnet



Andere öffentliche Belange werden durch die Bebauungsplanänderung nicht neu berührt.

Mit dem Planungsverfahren wird der Bebauungsplan im Sinne der betroffenen Grundstückseigentümer an bestehende eigentumsrechtliche Regelungen 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.
