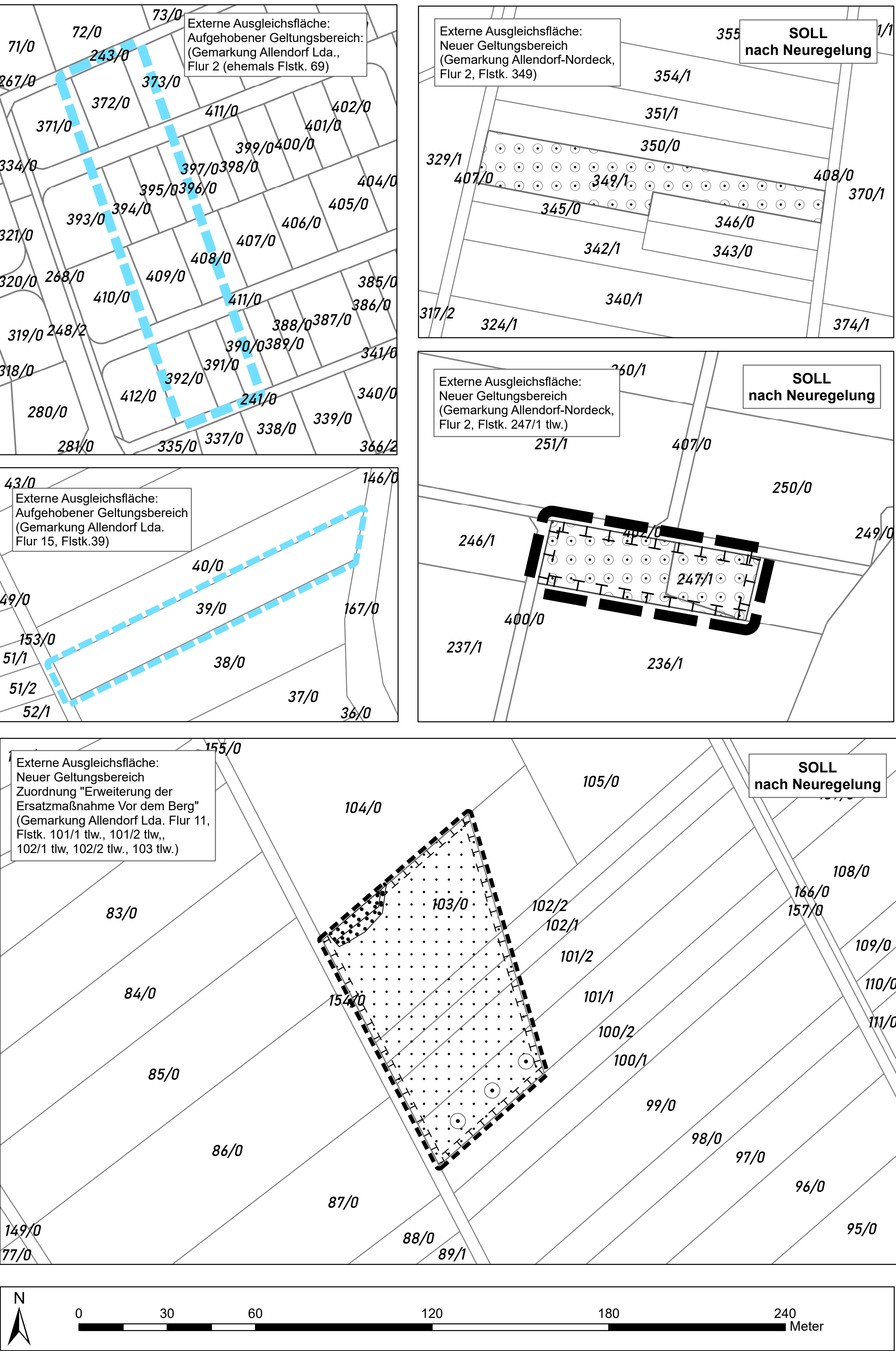


Bebauungsplan Nr. 24 "Turmgärten" - aufgehobene und neue Geltungsbereiche, 2. Änderung



1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze räumlicher Geltungsbereich nach Änderung (externe Ausgleichsflächen)

Aufgehobener Geltungsbereich (externe Ausgleichsflächen)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB

Feldgehölze / Feldhecken

Flächiger Ersatz- oder Nachpflanzung hochstämmiger Obstbäume (Streubst)

Extensive Grünlandnutzung

Obstbaum

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Bebauungsplan Nr. 24 „Turmgärten“ werden externe ausgleichsbezogene Geltungsbereiche aufgehoben und an anderer Stelle neu zugeordnet. Nachfolgend sind die geänderten Abschnitte der Textlichen Festsetzungen (Hinzufügungen) in Blaudruck dargestellt. Erläuterungen und Pflegehinweise der aufgehobenen Geltungsbereiche sind nicht mehr Bestandteil der Textlichen Festsetzungen. Alle übrigen, vom Änderungsverfahren nicht betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben bestehen.

RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO) und die Hessische Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

in Ergänzung der Planzeichnung ändern sich die in Blaudruck hervorgehobenen textlichen Festsetzungen wie folgt:

4. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN AUF DEN FLÄCHEN
GEM. § 9 (1) NR. 20 BauGB

4.1. Aufgehobene Geltungsbereiche

- Gemarkung Allendorf, Flur 2, Flurstück 69 tlw.
- Gemarkung Allendorf, Flur 15, Flurstück 39

4.2 Neue Geltungsbereiche

4.2.1 Gemarkung Allendorf-Nordeck, Flur 2, Flurstk. 247/1 tlw. und Nr. 349/1
Auf den Flächen beider Flurstücke Anlage einer gesetzlich geschützten Streuobstwiese (§30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNaschG)

Erläuterungen zu der Maßnahme und Nutzungsvorgaben

I. Beide Flurstücke sind mit hochstämmigen, regionaltypischen Sorten zu bepflanzen

- Pflanzdichte: pro angefangenen 100 m² ein Obstbaum
- Dauerhafter Unterhalt der Obstbäume
- Pflanzqualität: Mindest-Stammumfang 14-16 cm
- Schutz der Obstbäume durch Verbißschutz
- Die Anpflanzung wurde im Winterhalbjahr 2022/2023 mit Verbißschutz vorgenommen.
- Erhalt bestehender Obstbäume
- Zeitraum für Pflegeschnitt: ab dem 1. Oktober bis Ende Februar (Bäume sind vorab auf vorkommende Tierarten hin zu untersuchen)
- Gleichwertiger Ersatz abgängiger Obstbäume

II. Die Grünlandflächen beider Flurstücke sind extensiv zu bewirtschaften

- Erster Mahdtermin nicht vor dem 01. Juni, zweite Mahd nach dem 15. September
- Das Schnittgut ist abzutransportieren
- Alternativ zur Mahd mehrmalige jährliche Beweidung mit Schafen oder Rindern der Rasse Vogelsberger Höhenvieh (Besatz ist der Triftfestigkeit des Standortes anzupassen, großflächige Narbenschäden sind zu vermeiden)
- Durchführung einer sachgerechten Weidenachpflege
- Zufütterung und Standweide sind unzulässig
- Mineralische Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig
- In Absprache mit den zuständigen Behörden kann ausnahmsweise eine organische Düngung durchgeführt werden

III. Im Bereich der Ackerfläche des Flurstückes 247/1 kann bei unzureichender Selbstbegrünung

- mit autochthonem Saatgut eine Initialeinsaat durchgeführt werden
- alternativ durch Mahdgutübertragung (Heudrusch) das Grünlandinventar aufgewertet werden
- zur Aushagerung mehrere Schröpschnitte pro Jahr über 2-3 Jahre durchgeführt werden

Hinweis:
Die Entwicklungsziele und Pflegehinweise, die im öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Allendorf (Lmd) und dem Landkreis Gießen (19.Juli 2022, AZ.: UNB VII-360/30/101/01/22-0337) bzw. im Bericht „Erweiterung der Maßnahme „Vor dem Berg“ als Kompensationsmaßnahme für die Bebauungspläne Nr. 23 „Auf der Sandkaute“ und Nr. 24 „Turmgärten“ (Dez. 2023) formuliert sind, sind rechtsverbindlich.

4.2.2 Gemarkung Allendorf, Flur 11, Flurstücke 101/1 (tlw.), 101/2 (tlw.), 102/1 (tlw.), 102/2 (tlw.), 103 (tlw.)
Erweiterung der Kompensationsmaßnahme „Vor dem Berg“

Entwicklungsziele und Nutzungskonzepte:

I. Entwicklung extensiv genutzter Weiden, Mähweiden und Flachland-Mähwiesen

- bereits bestehende, hochwertige Grünland-bestände werden durch extensive Mahd- / Mähweidenutzung erhalten und ausgedehnt.

II. Herstellung und Entwicklung von LRT 6510 (Extensiv genutzte Flachland-Mähwiesen)

- bereits bestehende LRT-Flächen dienen über kurze Strecken der Verbreitung von Diasporen und verbessern das Entwicklungspotential im gesamten Projektgebiet
- bestehende LRT-Flächen (WST A und B im Norden und Nordwesten) werden zukünftig als Spenderflächen für die Grünlandentwicklung dienen.
- mäßig artenreiche Wiesen und Weiden stellen grundsätzlich Entwicklungsflächen für den LRT 6510 dar; Kurzfristig entwickelbar auf „Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität“. Langfristig entwickelbar (Zeitraum 20 – 30 Jahre) sind alle mahdfähigen Grünlandbereiche zumindest bis zum LRT 6510 (WST B).

Hinweis: im NO der Wiese auf Parzelle 105 besteht lediglich eine Entwicklungsmöglichkeit bis LRT WST C. Keine Entwicklungsmöglichkeit von LRT 6510 besteht im Bereich des unterirdischen Quellabflusses (feucht, nährstoffreich) und am südlichen Rand des Projektgebietes (Laubeintrag und Beschattung da hier Neupflanzung einer Obstbaumreihe)

III. Entwicklung von Quellfluren durch Etablierung einer typischen Quellvegetation kleinwüchsiger, lichtliebender Arten

- der brachliegende Quellbereich (im Süden liegend) wird wieder in die extensive Nutzung einbezogen

IV. Vernetzung von Biotopstrukturen durch Erhalt, Fortführung und Verjüngung der bestehenden Hecken und Feldgehölze und Anlage einer Baumreihe

- Baumreihen mit Obst- und Wildobstbäumen werden ergänzt und mit bestehenden Hecken verbunden
- der bestehende, strukturreiche Streuobstbestand nördlich und westlich der Kernstadt wird dadurch fortgeführt und verjüngt
- Schaffung zusätzlicher Strukturen für die (Avi-) Fauna (Ansitzwarte, Nistmöglichkeiten, Nahrungsquellen)

Erläuterungen zu den Maßnahmen und Nutzungsvorgaben:

Zu Ziel I und II:

- zur Aushagerung aller Flächen werden diese mindestens einschürig, möglichst jedoch zweischürig gemäht
- eine mindestens zweimalige Nutzung (Mahd oder Beweidung) pro Jahr ist verpflichtend

Magistrat der Stadt Allendorf (Lumda)

Bebauungsplan Nr. 24 "Turmgärten", aufgehobene und neue Geltungsbereiche, 2. Änderung

Vereinfachtes Verfahren zur gemeinsamen Neuregelung ausgleichsbezogener Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 23 "Auf der Sandkaute", Nr. 24 "Turmgärten" und der Abrundungssatzung Sandkaute

Maßstab:

Flurkarte

Übersichtskarte:

Datengrundlagen:

s. Angaben

o. Maßstab

Stadt Allendorf (Lumda) sowie amtliches Liegenschaftskataster-informationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformationssystem

Stand: 12.05.2026

Bearbeitet:

M. Sc. Dr. Stefan Nickel

Dipl.-Biol. Barbara Völkens

Bearbeitung:

PlanWerk

Büro für ökologische Fachplanung

Dipl. Biol. Veronika Wagner

Unterdorfstr. 3 63667 Nidda

Tel. / Fax: 06402/50487-1 (-2)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am ____ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am ____ in den Allendorfer Mitteilungen.

Siegel der Stadt

Allendorf (Lumda), den _____ Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gemäß § 13 (2) Abs. 2 BauGB und beschränkte Einholung von Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB:

Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am ____ in der Verwaltung in der Zeit vom ____ bis zum ____ zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom ____.

Siegel der Stadt

Allendorf (Lumda), den _____ Bürgermeister

3. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB:

Der Planentwurf wurde am ____ als Satzung beschlossen.

Siegel der Stadt

Allendorf (Lumda), den _____ Bürgermeister

4. Inkrafttreten gemäß § 10 (3) BauGB:

Der Satzungsbeschluss wurde am ____ ordentlich bekannt gemacht.

Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Stadt

Allendorf (Lumda), den _____ Bürgermeister