

Stadt Lich

Bebauungsplan Nr. 6.7, „Ortskern Muschenheim“, 3. Änderung

Begründung



Planstand: 10/2025

Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
3	Planungserfordernis, übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen.....	5
3.1	Ziele der Raumordnung	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	6
4	Planungsverfahren.....	7
5	Inhalt und Festsetzungen	8
6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange.....	12
6.1	Wasserwirtschaft, Altflächen, Bodenschutz, Erschließung, Brandschutz, Bergaufsicht.....	12
6.1.1	Gewässer, Grundwasser, Starkregen	12
6.1.2	Altflächen, Bodenschutz	14
6.1.3	Erschließung, Brandschutz.....	15
6.1.4	Bergrecht.....	15
6.1.5	Kampfmittel	15
6.2	Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft.....	15
7	Bodenordnung.....	18

Planbearbeitung:

KUBUS

KUBUS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 6.7 „Ortskern Muschenheim“ aus dem Jahr 1998 soll zur Anpassung an tatsächliche örtliche Verhältnisse geändert werden.

Wesentlicher inhaltlicher Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplans ist die Anpassung von festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen sowie die punktuelle Anpassung von überbaubaren Flächen im Geltungsbereich.

Die vorgesehenen Änderungen werden im Kontext mit dem Ausgangsplan als inhaltlich von geringer Bedeutung eingeschätzt, auch wenn die Größe der Änderungsflächen einen nicht unwesentlichen Teil des Ausgangsplanes umfassen. Vor dem Hintergrund der geplanten Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und damit sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren ohne Umweltprüfung im Sinne des § 13 BauGB als gegeben anzusehen.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Die Änderungsbereiche umfassen Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6.7 „Ortskern Muschenheim“ (1998) des Stadtteils Muschenheims der Stadt Lich. Das Plangebiet erstreckt sich größtenteils auf als Ausgleichsflächen festgesetzten, jedoch landwirtschaftlichen genutzten Flächen, Gartenflächen, sowie Flächen der Ortsbebauung Muschenheims.

Die von der Planänderung erfassten Flächen mit den Teilgeltungsbereichen (rote Umgrenzungslinie) sind in Abbildung 1 dargestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6.7 „Ortskern Muschenheim“ mit seinem Geltungsbereich ist in Graustufen hinterlegt.

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche (in rot) im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6.7 „Ortskerne Muschenheim“ (1998)



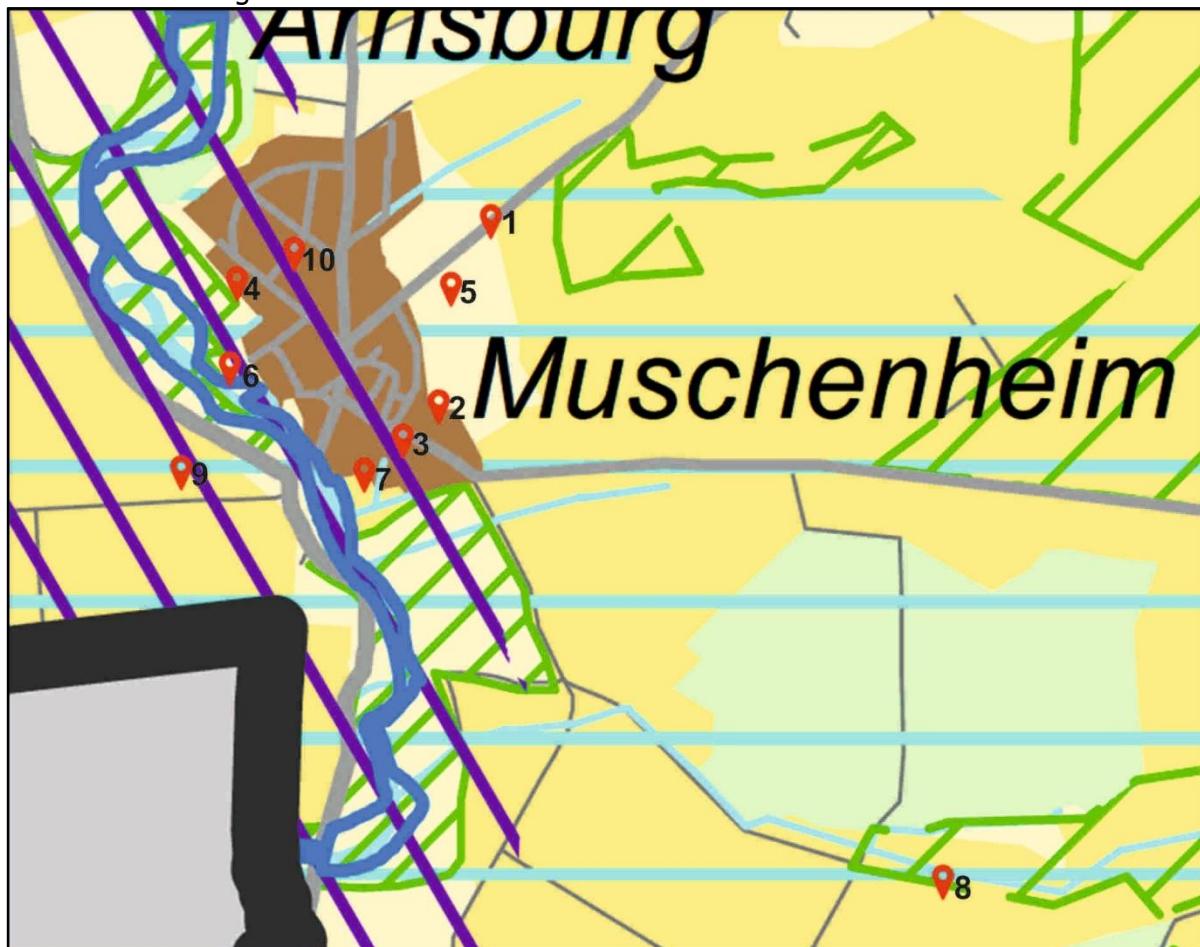
3 Planungserfordernis, übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen

3.1 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele für die Stadt Lich sind im *Regionalplan Mittelhessen* (RPM) 2010 verankert.

Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB. Nach der Karte des RPM 2010 liegen die Änderungsbereiche innerhalb des *Vorranggebiets Siedlung Bestand (5.2-1)*, *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (6.3-2)*, *Vorranggebiet Landwirtschaft (6.3-1)*, *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12)*, *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1)*.

Abbildung 2: Ausschnitt des Regionalplans Mittelhessen 2010 mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche

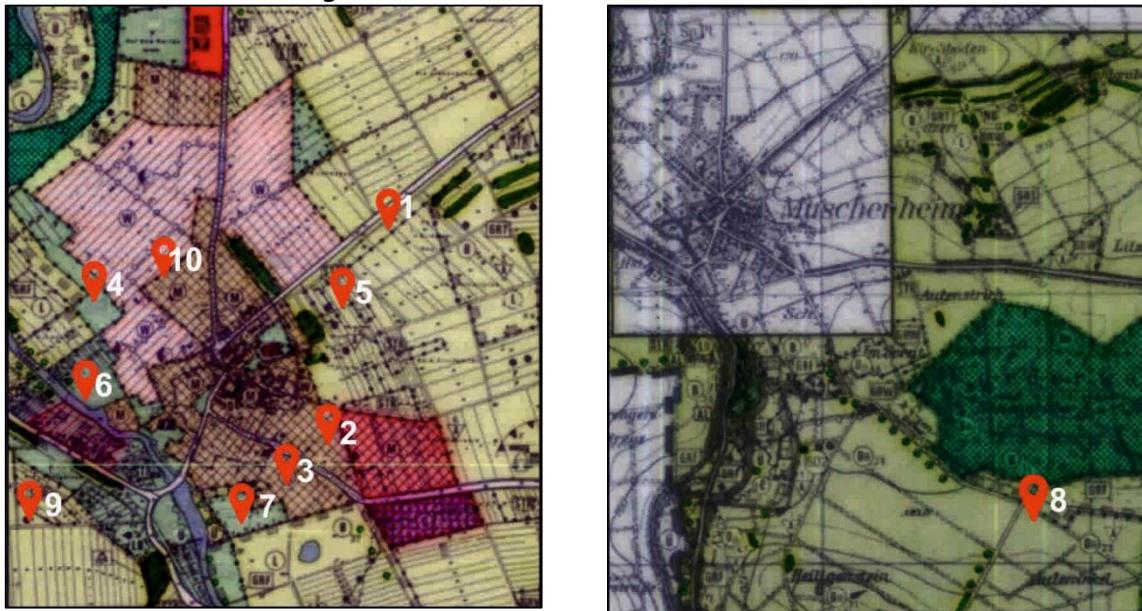


Bildquelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, eigene Bearbeitung

3.2 Flächennutzungsplan

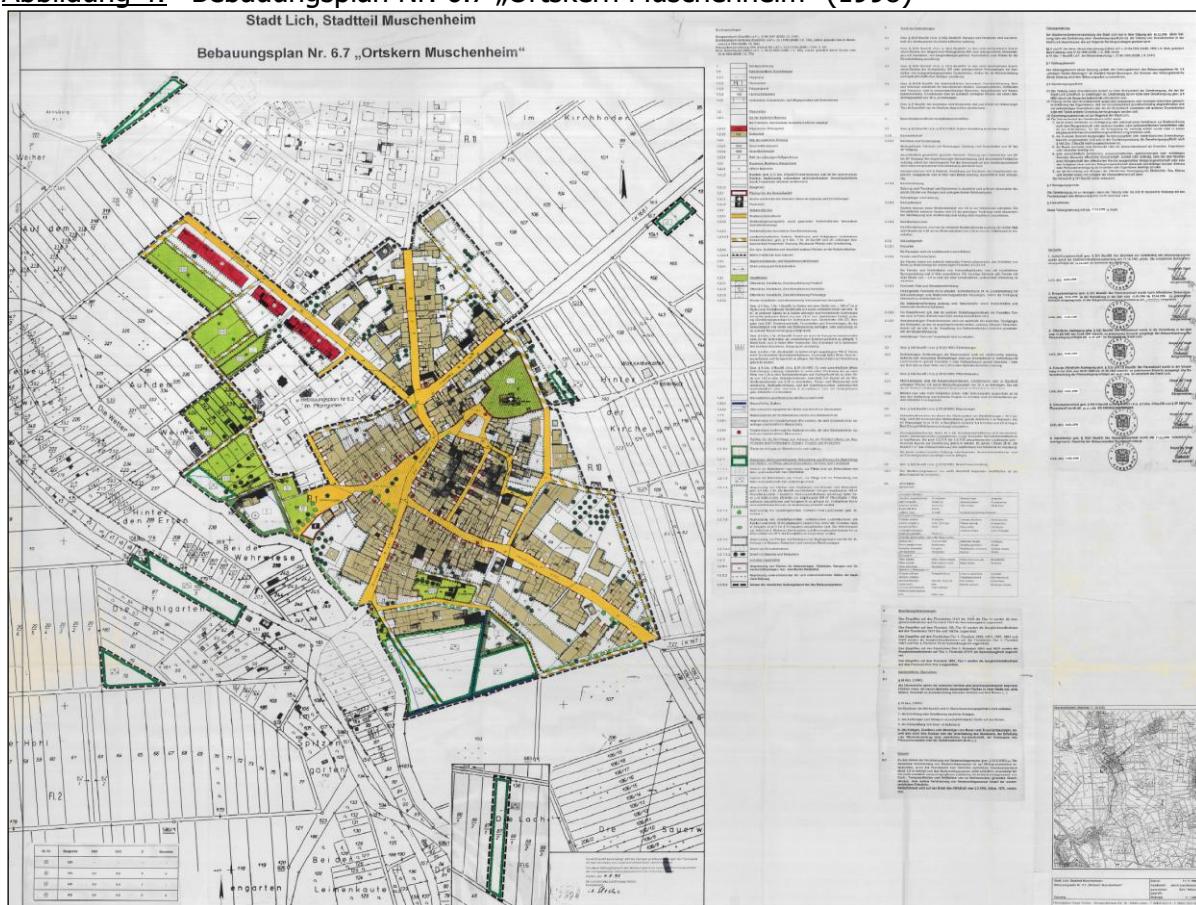
Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lich als Gemischte Bauflächen (M), Grünflächen, sowie Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lich mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche



3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 6.7 „Ortskern Muschenheim“ (1998)



Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 6.7 „Ortskern Muschenheim“ (Abbildung 4) trat am 17.12.1998 in Kraft. Planziel war die Ausweisung eines Dorfgebietes, sowie eines Allgemeinen Wohngebietes und die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Des Weiteren wurden Flächen

für den Gemeinbedarf (Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; Feuerwehr), Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen. Die Planziele bleiben mit der 1. Änderung unverändert bestehen.

4 Planungsverfahren

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll ein Teil der im Ausgangsplan festgesetzten, jedoch nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und -flächen zurückgenommen oder zum Teil ersetzt werden. Weiterer Änderungsinhalt ist die punktuelle Anpassung rückwärtig überbaubarer Bauflächen im Plangebiet.

Alle übrigen Festsetzungen zu den Baugebieten des Ursprungsbebauungsplans bleiben unverändert bestehen.

Vor dem Hintergrund der skizzierten Ausgangslage berühren die vorgesehenen Änderungen, die mit dem bestehenden Bebauungsplan definierten Grundzüge der Planung nicht. Die Bebauungsplanänderung wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Technisch wird das vereinfachte Verfahren in der Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Veröffentlichung im Internet (§ 13 Abs. 2 Nr. 2) und einer Offenlage der Planunterlagen in der Stadtverwaltung Lich durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden werden durch schriftliche Information über das Änderungsverfahren parallel beteiligt, ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme während der Beteiligungsfrist gegeben.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zu dem Änderungsplan keine Stellungnahmen abgegeben.

Seitens der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gegenüber der Planung keine Vorbehalte vorgetragen, die inhaltliche Änderungen der Planung erfordern.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen verschiedene Stellungnahmen ein, die zu redaktionellen und klarstellenden Anpassungen am Bebauungsplangutachten sowie an der Begründung führten.

Auf Grundlage der Stellungnahme des Landkreises Gießen, Fachdienst Naturschutz wurde die Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen überprüft und angepasst. Die entsprechende Festsetzung zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung wurde redaktionell überarbeitet und an die aktualisierte Bilanzierung angeglichen.

Die Plankarte und die Begründung wurden im Hinblick auf Umwelt- und Klimaschutzaspekte ergänzt. Dabei wurden Hinweise zur Förderung wasserundurchlässiger Flächenbefestigungen, zur Dachbegrünung bei geringer Dachneigung sowie zum Verzicht auf Schottergärten aufgenommen. Auch das Schutzgut Boden wird in der Begründung, trotz Verfahrensführung nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung, ergänzend behandelt, um dem Vorsorgegedanken des § 1a BauGB Rechnung zu tragen.

Nachrichtlich wurden in der Planzeichnung das Überschwemmungsgebiet der Wetter sowie ein Gewässerrandstreifen (Fläche 7) aufgenommen. Grundlage hierfür waren die Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Gießen sowie des Landkreises Gießen. Darüber hinaus wurde die Begründung im Hinblick auf Starkregenrisiken ergänzt, um den Auswirkungen klimawandelbedingter Extremwetterereignisse angemessen Rechnung zu tragen.

Die vorgenommenen Anpassungen betreffen keine Grundzüge der Planung und stehen mit den Zielen der 3. Änderung im Einklang. Sie stellen inhaltliche Präzisierungen und Aktualisierungen dar, die im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB Berücksichtigung fanden.

5 Inhalt und Festsetzungen

Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 6.7 „Ortskern Muschenheim“, 3. Änderung, Änderungspunkte



Die Aufstellung von Bebauungsplänen für die historischen Siedlungslagen in allen Stadtteilen in den 1990er Jahren ist ein wesentlicher Beitrag dazu, dass die historisch gewachsenen Ortsstrukturen und die typischen Bauweisen, trotz der Veränderung der Ortsrandstrukturen durch Neubau- und Gewerbegebiete in den letzten Jahrzehnten, nach wie vor gut erhalten und

erkennbar sind. Auf diese verbindlichen planungsrechtlichen Regelungen (zusammen mit den denkmalrechtlichen Gesamtanlagen) wird zurückgeführt, dass die regional- und ortstypischen Charaktere bis heute weitgehend erhalten sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6.7 „Ortskern Muschenheim“ sind neben den historisch gewachsenen Ortsstrukturen ergänzend Bauflächen ausgewiesen, die für einige hinterliegende Grundstücksflächen eine ergänzende Neubebauung ermöglichen. Angrenzend an die gebauten Ortsstrukturen wurden teilweise Gartengebiete festgesetzt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden den zusätzlichen Bauflächen und den neu ausgewiesenen Gartengebieten Ausgleichsflächen zugeordnet, die der Kompensation naturschutzrechtlicher Eingriffe dienen.

Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurden die ergänzenden Bebauungsmöglichkeiten nicht genutzt, die Gartengebiete wurden nicht realisiert, Ausgleichsmaßnahmen wurden nicht umgesetzt.

Mit der Flurbereinigung wurden viele Grundstücke neu zugeschnitten, und eigentumsrechtlich neu geordnet. Auf die festgesetzten Ausgleichsflächen kann dadurch heute nicht mehr zugegriffen werden, die Maßnahmen können nicht mehr verwirklicht werden. Diese Umstände sind bei der Überprüfung von Kompensationsflächen durch die Untere Naturschutzbehörde aufgefallen, in der rechtlichen Bewertung wurde die schwebende Unwirksamkeit des Bebauungsplans festgestellt.

Die sich aus dieser Bewertung ergebenden Konsequenzen wurden zwischen der Stadtverwaltung und dem Landkreis Gießen erörtert. Das Änderungsverfahren, in dem Flächenfestsetzungen aufgegeben und neu geordnet werden, dient der Heilung der Rechtsfehlerhaftigkeit des Bebauungsplanes.

Bisher festgesetzte Gartenflächen und Ausgleichsflächen sollen zukünftig wieder als Außenbereich gelten und entsprechend (landwirtschaftlich) genutzt werden können. In den entsprechenden Teilflächen wurden die getroffenen Festsetzungen seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes nicht umgesetzt sondern weiter landwirtschaftlich genutzt. Auch die zugeordneten Kompensationsflächen wurden, da auch die Eingriffe nie durchgeführt wurden, nicht umgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird nach der dritten Bebauungsplanänderung wieder nach den Vorschriften des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) beurteilt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Inhalte des Änderungsplanes unter flächenmäßiger zusammengefasst.

Tabelle 1: Bebauungsplan Nr. 6.7 „Ortskern Muschenheim“, 3. Änderung, Änderungspunkte

Nr. ¹	Größe ²	Flur, Flurstück		Flächenwidmung rechtskräftiger B-Plan	Flächenwidmung 3. Änderungsplan
		aktuell	Stand 1998		
1	795 m ²	Flur 19 Flurstück 13	Flur 10 Flurstück 164 teilw.	Festgesetzt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Obstwiese, zum Aus- gleich der Baufenster 1 und 3 auf den Flurstücken Flur 1, Flste. 405, 407 und 408 (ak- tuelle Bezeichnungen)	Die Kompensationsfläche entfällt. Neu: planungsrechtlicher Au- ßenbereich (landwirtschaftli- che Fläche). Dafür wird die neue Kompensationsfläche Nr. 5 festgesetzt. Hierdurch wird die seitens der UNB im Verfahren als Anschreiben erfolgte Ausgleichsflächen- verlegung auf die Parzelle Flur 19 Nr. 8 nachträglich rechtlich abgesichert.

2	785 m ²	Flur 1 Flurstück 155/1 teilw.	Flur 1 Flurstück 155/1 teilw.	Rückwärtiges Baufenster	Bafenster entfällt Neu: nicht überbaubare Grundstücksfläche - ehemals Teilfl. 8 als Ausgleich zuge- ordnet.
3	5.310 m ²	Flur 1 Flurstücke: 160/2, 162/2 teilw., 165/1 teilw., 166/1 teilw., 166/4	Flur 1 Flurstücke: 160/2, 162/1 teilw., 165/1 teilw., 166/1 teilw., 166/2 teilw.	Rückwärtige Baufenster	Bafenster entfallen für die Flurstücke 166/1, 165/1 und 162/2. Neu: nicht überbaubare Grundstücksfläche im Be- reich der ehemaligen Bau- fenster. Ehemals u.a. Fläche 9 als Ausgleich zugeordnet. Für die Flurstücke 166/4 und 160/2 wird über eine neue E/A Bilanz der Kompensati- onsbedarf separat ermittelt und neu zugeordnet.
4	6.890 m ²	Flur1 Flurstücke: 299/1 403/1 teilw. Flur 17 Flurstücke: 10, 16 teilw., 17, 18 teilw., 22 teilw., 23 teilw., 24 teilw., 25 teilw.	Flur 2 Flurstücke: 299/1 300/6, 300/10 320/6, 321, 387/1 teilw., 389/1 teilw., 390 teilw., 403/1	Wohnungsferne Hausgärten, Bepflanzungsflächen, Be- standserhalt und Wege	Entfallen ersatzlos. Neu: planungsrechtlicher Au- ßenbereich (landwirtschaftli- che Fläche). Zugeordneter Ausgleich waren Flächen 6 (Flur 1, Flst. 272, 273 teilw., 271 teilw., 270/2 teilw., 270/1 teilw.) und Fläche 7 (Flur 21, Flst. 73-79 und 175).
5	2.930 m ²	Flur 19 Flurstück: 8	Flur 10 Flurstücke: 136, 137	Die Fläche dient dem Aus- gleich der Baufenster 1 und 3 auf den Flurstücken Flur 1, Flste. 405, 407 und 408 (ak- tuelle Bezeichnungen)	Wird neu als Kompensations- fläche mit der Maßnahme „Pflanzung von Obstbäumen“ (Flur 19 Flst. 8) festgesetzt, im Tausch mit der damals zugeordneten Fläche 1, ist rechtl. gesichert und mit UNB abgestimmt.
6	1.110 m ²	Flur 1 Flurstücke: 273, 272, 271 teilw., 270/2 teilw., 270/1 teilw. 395 teilw.		Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Grünland Extensivierung	Entfallen ersatzlos (war Aus- gleich für Nr. 4). Neu planungsrechtlicher Au- ßenbereich (landwirtschaftli- che Fläche) und Wasserflä- che (Flst. 395).

7	8.390 m ²	Flur 1 Flurstücke: 175, 400/1 teilw., 400/2 Flur 21 Flurstücke: 72 teilw., 73 teilw., 74 teilw., 75, 76, 77 78, 79, 80, 81 Flur 1 Flurstück 160/2 Flur 21 Flurstück 80 Flur 1 Flurstück: 166/4	Flur 1 Flurstücke: 168/1, 170, 171 teilw., 172, 173, 174, 175, 205, 371 teilw., 400/1 teilw., 400/2 Flur 1 Flurstück 160/2 Flur 21 Flurstück 68/1 Flur 1 Flurstück 166/2	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Grünland Extensivierung Baufläche(Fl. 1, Flst. 160/2) mit zugeordneter Ausgleichsfläche (Fl. 21, Flst. 80) Baufläche(Fl. 1, Flst. 166/4) mit zugeordneter Ausgleichsfläche im Bereich Flur 21, Flste. 80 und Flur 22, Flst. 8)	Entfallen z.T. ersatzlos (war Ausgleich für Nr. 4). Neu planungsrechtlicher Außenbereich (landwirtschaftliche Fläche) und Wasserfläche (Flste. 72, 81, 400/1, 400/2). Zuordnung bleibt erhalten, Neufestsetzung der Maßnahmen für Flst. 80. Baufläche bleibt unverändert erhalten, Neuregelung Ausgleich (Neubilanzierung, Kompensation über Öko-konto).
8	2.020 m ²	Flur 30 Flurstück 13	Flurstück 87/2	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Grünland Extensivierung	Entfallen für die Aufhebung der Fläche Nr. 2 ersatzlos. Neu planungsrechtlicher Außenbereich (landwirtschaftliche Fläche).
9	1.590 m ²	Flur 22 Flurstück 8	Flur 2 Flurstück 78	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Grünland Extensivierung	Entfällt ersatzlos. War zugeordneter Ausgleich für 3. Neu planungsrechtlicher Außenbereich (landwirtschaftliche Fläche).
10	2.590 m ²	Flur 1 Flurstück 315/12	Flur 1 Flurstücke: 315/4 teilw., 317/42 teilw., 317/48 teilw. 317/75 teilw.		Vergrößerung Baufenster durch Erweiterung der Baugrenzen. Maße der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

¹Nummerierung vgl. Abb. 1, ²ca.-Angaben

Die Kompensationsflächen sind im Natureg Viewer des Landes Hessen wie folgt dargestellt:

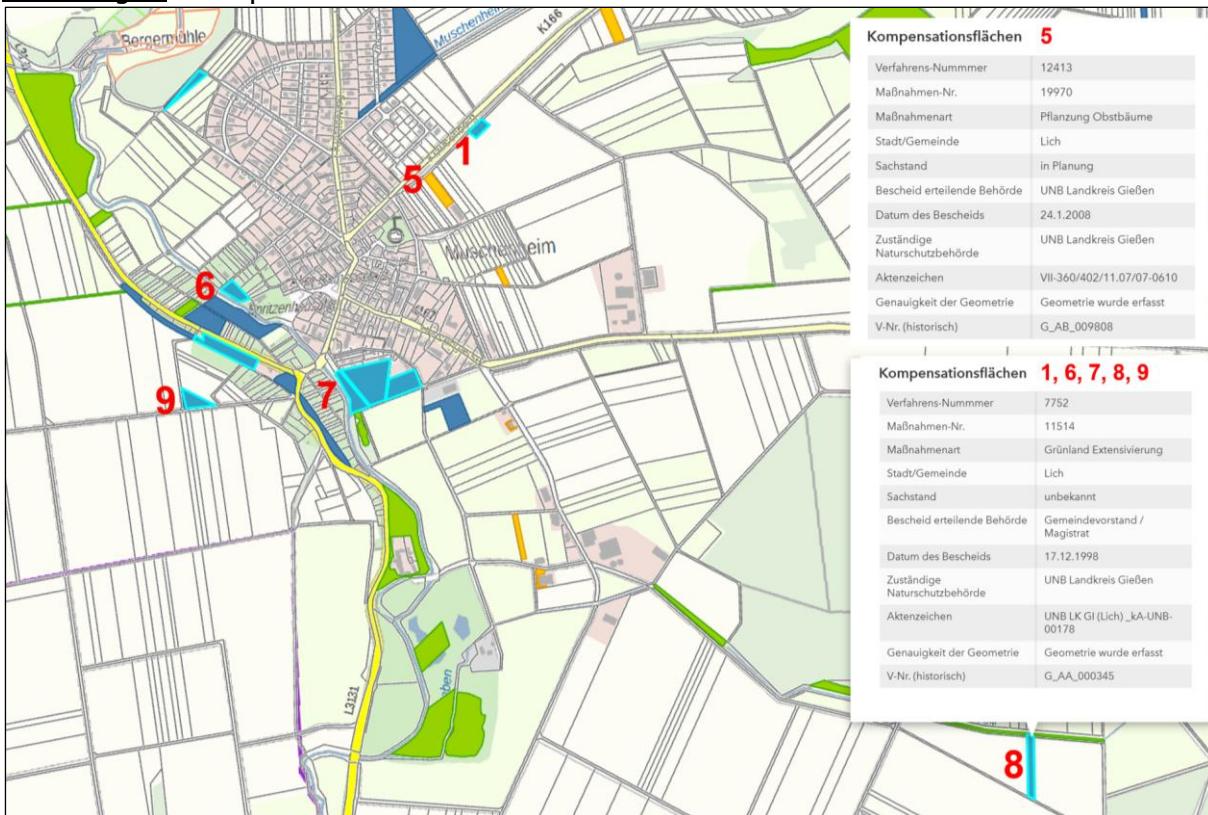
Kompensationsflächen 1, 6, 7, 8, 9:

- Bescheid vom 17.12.1998 (Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 6.7 „Ortskern Muschenheim“, Bescheid erteilende Behörde: Magistrat).
- Maßnahmenart: „Grünland Extensivierung“: Sachstand „unbekannt“.

Kompensationsfläche 5:

- Bescheid vom 24.01.2008 (Bescheid erteilende Behörde: UNB Landkreis Gießen).
- Maßnahmenart: „Pflanzung Obstbäume“: Sachstand „in Planung“.

Abbildung 4: Kompensationsflächen



Bildquelle: Natureg Viewer Hessen, eigene Bearbeitung

Die Aufsichtsbehörde wird die Änderungen im Natureg Viewer gemäß den Inhalten der Tabelle korrigieren.

6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

6.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Bodenschutz, Erschließung, Brandschutz, Bergaufsicht

6.1.1 Gewässer, Grundwasser, Starkregen

Im Plangebiet verlaufen verschiedene Gräben (Gewässer III. Ordnung), in kleinen Teilflächen ist das Grundstück der Wetter einbezogen. Teilweise liegen Grundstücksflächen des Plangebiets im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Wetter.

Neue Bauflächen liegen nicht an den Gewässern oder im Gewässerrandstreifen oder im Überschwemmungsgebiet der Wetter.

Die Grenze des Überschwemmungsgebiets der Wetter wurde nachrichtlich aufgenommen. Bei der Darstellung der Gewässer / Gräben im Außenbereich handelt es sich um nachrichtliche Kennzeichnungen aufgrund anderer, in der Bauleitplanung zu beachtender Rechtsvorschriften. Vorschriften zu Überschwemmungsgebieten oder Gewässerrandstreifen gelten auf der Grundlage von Wasserhaushaltsgesetz und hessischem Wassergesetz selbstständig, sie sind keine städtebaulich-planungsrechtlichen Festsetzungen.

Teilflächen der Ortslage südlich der Brückgasse und südlich der Hessenstraße liegen im Heilquellenschutzgebiet (HQSG Bad Nauheim, WSG-ID: 440-084, Quantitative Schutzzone D).

Das Heilquellenschutzgebiet wurde mit Verordnung vom 24.10.1984 festgesetzt (StAnz. 48/1984, S. 2352), zuletzt geändert mit Verordnung vom 01.07.1988 (StAnz. 30/1988 S.

1678). Auf die Pflicht zur Einhaltung der entsprechenden Verbote und Gebote der Heilquellenschutzgebietsverordnung wird hingewiesen.

Der Änderungsplan wirkt sich auf die Belange des Gewässerschutzes und des Grundwasserschutzes nicht aus.

Starkregen

Die Obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Gießen weist auf das hessische Informationsprogramm KLIMPRAX - Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen hin. Im Starkregenviewer des Landes Hessen sind Informationen über die Gefährdung von Gebieten durch Starkregenereignisse und über potenzielle Fließpfade, die bei einem Starkregenereignis gefüllt werden, einsehbar. Das Plangebiet liegt danach im Bereich mit hohem Starkregenrisiko. Die Vulnerabilität , also das Risiko für Menschen und Einrichtungen ist nicht erhöht.

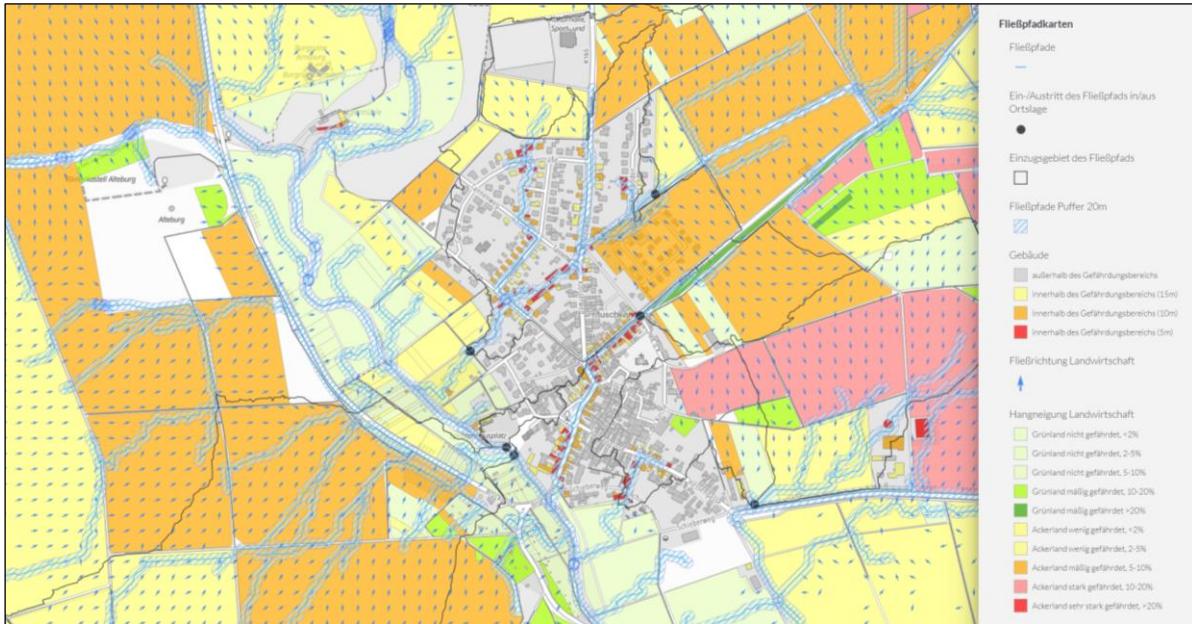
Abbildung 5: Starkregenhinweiskarte (Ausschnitt)



Bildquelle: Starkregenviewer Hessen (2025)

In der Fließpfadkarte sind die möglichen Fließpfade im Falle eines Starkregenereignisses mit Fließrichtungen dargestellt sowie die Gefährdung von Gebäuden und landwirtschaftlichen Flächen. Fließpfade folgen dem Verlauf der örtlichen Straßen.

Abbildung 6: Fließpfadkarte (Ausschnitt)



Bildquelle: Starkregenviewer Hessen (2025)

Korrespondierend mit dem festgestellten Überschwemmungsgebiet an der Wetter folgen die Fließpfade den Straßenzügen von Muschenheim in Richtung Wetter.

6.1.2 Altflächen, Bodenschutz

Die Bebauungsplanänderung umfasst Teilbereiche des rechtskräftig ausgewiesenen Gebiets. Die Belange werden durch die Planänderung nicht betroffen.

Nachsorgender Bodenschutz:

Die Belange werden durch die Planänderung nicht betroffen.

Vorsorgender Bodenschutz:

Dem vorsorgenden Bodenschutz, also der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden, kommt durch die Implementierung in das Baugesetzbuch (§ 1a BauGB - ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) in Form einer Abwägungsdirektive ein hoher Stellenwert zu.

Abgeleitet aus der Bodenschutzklausel¹ sind vorrangig zusätzliche Flächeninanspruchnahmen möglichst zu verringern. Instrumente dafür sind Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen) und die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Vorsorgender Bodenschutz umfasst im Wesentlichen²

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

¹ § 1a Abs. 1 Satz 1 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

² vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

Der Bebauungsplan dient insbesondere der ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung durch maßvolle Innenentwicklung, wobei nur in geringem Umfang zusätzliche Versiegelungen vorgesehen sind. Gleichzeitig werden bisher überbaubare Flächen zurückgenommen (z. B. Wegfall rückwärtiger Baufenster), wodurch bauliche Nutzungsmöglichkeiten reduziert werden. Dies entspricht den Zielen des § 1a Abs. 2 BauGB zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme.

Auf der Ausführungsebene bei baulichen Ergänzungen im Bestand können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Baumaßnahmen gemindert werden. Beispielhaft wird hier auf das Infoblatt „*Boden - mehr als Baugrund*“ des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen. Darüber hinaus werden Bauherrschaften auf die im Bodenschutzkonzept verankerten Maßnahmen im Rahmen von Baumaßnahmen hingewiesen (Aufnahme von Bodenschutzzhalten in Ausschreibungen/ Leistungsbeschreibungen, Bodenschutz in der Baueinrichtungs- und Ausführungsplanung berücksichtigen, Umsetzung bodenbezogener, bauzeitlicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen). Ergänzend wird auf das Infoblatt „*Bodenschutz für Bauausführende*“ verwiesen³.

6.1.3 Erschließung, Brandschutz

Die Belange werden durch die Planänderung nicht betroffen.

6.1.4 Bergrecht

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießens vom 15.07.2025 liegt der Gelungsbereich im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt und das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurden. Die örtliche Lage der bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt. Informationen über Art und örtliche Lage des Fundnachweises liegen hier nicht vor.

6.1.5 Kampfmittel

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen, des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 05.08.2025, hat die Auswertung der Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindengängern zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

6.2 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei Bebauungsplänen, die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt unberührt.

Wesentlicher inhaltlicher Bestandteil der Änderungsplanung ist die Anpassung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen sowie die Herausnahme eines ehemals festgesetzten Gebietes für wohnungsferne Hausgärten. Die inhaltlichen Anpassungen werden im Kontext mit dem Ausgangsplan als inhaltlich von geringer Bedeutung eingeschätzt, auch wenn die Größe der Änderungsflächen einen nicht unwesentlichen Teil des Ausgangsplans umfassen. Die

³ https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/bodenschutz_fuer_bauausfuehrende.pdf

Änderungspunkte sind vorab durch die Stadtverwaltung vor Ort geprüft und mit den von der Planung betroffenen Eigentümern und Nutzern sowie mit der Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt worden.

Auch wenn durch die Bebauungsplanänderung zum Teil ausgewiesene Kompensationsflächen, die der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen, zurückgenommen werden, bereitet die Planung keine neuen oder zusätzlichen Eingriffe vor, da der Rücknahme der Kompensationsflächen die Aufgabe von zugeordneten Eingriffsflächen (bebaubare Flächen, wohnungsferne Gärten) gegenübersteht.

Dort, wo Baufächen bestehen bleiben, werden die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen neu definiert bzw. nach Bilanzierung über das Ökokonto der Stadt neu ausgeglichen. Hierzu hat die Stadt mit den jeweiligen Grundstückseigentümern entsprechende vertragliche Vereinbarungen getroffen.

Dies betrifft das rückwärtige Baufenster in der Hessengasse im Südosten des Geltungsbereichs. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ausgangsplanes war die Ausgleichsfrage abschließend geregelt: Der Eigentümer des Flurstücks 160/2 stellte ein weiteres in seinem Eigentum stehendes Grundstück (Flur 21, Flst. 80, Flur 22, Flst. 8) für den Ausgleich des gesamten Baufensters, das sich über die Flurstücke 166/4, 166/1, 165/1, 162/2 und 160/2 erstreckte, zur Verfügung. Zwischenzeitlich wurde dieses Angebot einseitig durch den Eigentümer zurückgezogen. Damit muss der Ausgleich für die beiden verbleibenden Baufenster in der Hessengasse (Flste. 166/4 und 160/2) neu geregelt werden (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Tabelle 1). Der Ausgleich erfolgt nun dadurch, dass

- für das Baufenster auf Parzelle 166/4 der Ausgleich des Biotopwertdefizits von -2.985 Punkten neu über einen Teil der Ökokontomaßnahme „Gemeindesee/Langsdorf“ (genehmigt mit Aktenzeichen UNB: VII-360/313/11.05/13-0109 St/Sr, gemäß Anlage) erbracht wird und
- für das Baufenster auf Parzelle 160/2 der Ausgleich des Biotopwertdefizits von -26.993 Punkten nur noch für dieses einzelne Baufenster auf der Parzelle Flur 21 Flst. 80, gemäß textlicher Festsetzung 2.1: Flächen mit dem Ziel Extensivgrünland, festgesetzt wird.

Weitere über die rechtsgültige Ausgangsplanung hinausgehende Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden nicht berührt.

Ungeachtet der verfahrenserleichternden Maßgaben des § 13 BauGB ist zu prüfen, ob Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen betroffen sind. Ausgewiesene Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen (Informationsportale „Natura 2000“ und „natureg.hessen.de“).

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht auch für die städtebauliche Planung nicht (Anlage 1 zum UPG, Ziffer 18).

Tabelle 2: Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach Kompensationsverordnung

Bilanzierung Fläche 3, Flst. 166/4

Nutzungs- / Biotoptyp	BWP/m ²	Flächenanteil [m ²]		Biotoptwert	
		je Biotopt-/Nutzungstyp		vor Maßnahme	nach Maßnahme
		vor	nach		
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
Teilfläche von Nr. 3; Flst. 166/4 - Bauflächen - Dorfgebiet MD 4 GRZ 0,4					
10.510 Pflaster	3	15		45	
10.530 Schotterfläche, -weg	6	185		1.110	
11.221 gärtnerisch gepflegte Anlagen (auch mit Gehölzpflanzungen)	14	556		7.784	
Bebauungsplan 3. Änderung					
10.710 Dachflächen - Hauptanlagen (MD 4, GRZ 0,4) GRZ I	3		302		906
10.710/10.530 Nebenanlagen, Hofflächen (MD 4, GRZ 0,4) GRZ II*	4,5		152		684
11.221 gärtnerisch gepflegte Anlagen (auch mit Gehölzpflanzungen) (MD 4, GRZ 0,4)	14		302		4.228
04.110 Laubbaum, Obstbaum Hochstamm Neupflanzung (1 je 100 m ² Pflanzfläche; 4 Stck. à 1 m ²)**	34				136
Summe		756	756	8.939	5.954
Biotoptwertdifferenz					-2.985
	Kostenindex KI	0,40 €			
Umrechnung in EURO	+reg. Bodenwertant.***	0,13 €			
Summe EURO	=KI+rBwa	0,53 €			-1.582,05 €
					EURO Ersatzgeld

* interpoliert

** Bestandsbäume, die dem entsprechen, können angerechnet werden

*** Regionaler Bodenwertanteil für den Landkreis, (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Hessen im Jahr 2023; Juli 2024)

Bilanzierung: Fläche 3, Flst. 160/2 und dazu gehöriger Ausgleich Fläche 7 Flst. 80

Nutzungs- / Biotoptyp	BWP/m ²	Flächenanteil [m ²]		Biotoptwert	
		je Biotopt-/Nutzungstyp			
		vor	nach	vor	nach
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
Teilfläche von Nr. 3; Flst. 160/2 - Bauflächen - Dorfgebiet MD 4 GRZ 0,4 und MD 1 (Bestandsgebäude)					
Voreingriffszustand Bestandskarte Rechtskräftiger Bebauungsplan "Ortskern Muschenheim" (1998)					
02.200 Gehölze, heimisch	39	156		6.084	
02.500 Ziergehölze	20	93		1.860	
10.510 Pflaster	3	29		87	
11.212 Nutzgarten	20	188		3.760	
10.710 Gebäude	3	73		219	
11.221 gärtnerisch gepflegte Anlagen (auch mit Gehölzpflanzungen)	14	2.046		28.644	
04.110 Obstbaum, Laubbaum, heimisch (insges. 6 Stck., 180 m ²)	34			6.120	
04.110 Baum, nicht heimisch /Ziergehölz (insges. 3 Stck., 60 m ²)	23			1.380	
Bebauungsplan 3. Änderung					
10.710 Dachflächen - Hauptanlagen (MD 1, Bestandsgebäude)	3		73		219
10.710 Dachflächen - Hauptanlagen (MD 4, GRZ 0,4) GRZ I	3		1.005		3.015
10.710/10.530 Nebenanlagen, Hofflächen (MD 4- GRZ 0,4) GRZ II*	4,5		502		2.259
11.221 gärtnerisch gepflegte Anlagen (auch mit Gehölzpflanzungen) (MD 4, GRZ 0,4)	14		1.005		14.070
04.110 Obstbaum, Erhalt (1 Stck., 30 m ²)	34				1.020
04.110 Laubbaum, Obstbaum Hochstamm Neupflanzung (1 je 100 m ² Pflanzfläche; 17 Stck. à 1 m ²) **	34				578
Zwischensumme		2.585	2.585	48.154	21.161
Biotoptwertdifferenz					-26.993
Ausgleichsfläche 7; Flst. 80 (für Baufläche 3 - Flst. 160/2)					
Bestand					
06.350 Intensiv genutzte Wiese	21	2.903		60.963	
Bebauungsplan 3. Änderung					
06.340 Entwicklung von extensivem Grünland	35		2.903		101.605
Zwischensumme		2.903	2.903	60.963	101.605
Biotoptwertdifferenz					40.642
Gesamtsumme		5.488	5.488	109.117	122.766
Biotoptwertdifferenz					13.649

* interpoliert

** Bestandsbäume, die dem entsprechen, können angerechnet werden

Quelle: Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl (2025)

7 Bodenordnung

Die Grundstücke in der Gemarkung Muschenheim sind im Zuge eines Flurbereinigungsverfahrens neu geordnet worden. Die Abgrenzungen der Teilgeltungsbereiche im vorliegenden Änderungs-Bebauungsplan übernimmt die Abgrenzungen der Grundstücke aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1998. Insoweit vollziehen die Rechtsentwicklung nach und berücksichtigen eigentumsrechtliche Belange. Aufgrund des Änderungsplanes werden voraussichtlich keine Neuordnungen von Grundstücken notwendig, bodenordnende Verfahren werden voraussichtlich nicht erforderlich.

Anlage

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung: Bestand / Voreingriffszustand (IBU Oktober 2025)
Zuordnung Ökokontomaßnahme „Gemeindesee“/Langsdorf (LPV Gießen, Oktober 2025)



Voreingriffszustand:
Bestandskarte Rechtskräftiger Bebauungsplan
"Ortskern Muschenheim" (1998)

- 02.200 Gehölze, heimisch
- 02.500 Ziergehölze
- 10.510 Pflaster
- 10.530 Schotterfläche, -weg
- 10.710 Gebäude
- 11.212 Nutzgarten
- 11.221 Ziergarten
- Obstbaum, Laubbaum, heimisch
- Baum, nicht heimisch/ standortgerecht

Ausgleichsfläche:
Aktuelle Nutzung

- 06.350 Intensiv genutzte Wirtschaftswiese

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6.7 "Ortskern Muschenheim", 3. Änderung
Teilgeltungsbereiche mit Nummerierung

Bilanzierte Teilflächen

10 m Uferstreifen: Die Verbotstatbestände nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz und § 23 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz sind zu beachten



Dr. Theresa Rühl
Am Boden 25
35460 Staufenberg
Tel. (06406) 92 3 29 - 0
info@ibu-ruehl.de

Projekt Nr.	250325
bearb.	U. Alles
Datum:	06.10.2025
Karte	1
Eingriffs- Ausgleichs -Bilanzierung Bestand / Voreingriffszustand	Maßstab: 1 : 750
	Datei: AK Muschenheim UTM.qgz

Erläuterung zur Kompensationsfläche des Bebauungsplans „Ortskern Muschenheim, 3. Änderung und Teilaufhebung“

Kompensationsmaßnahme „Gemeindesee“/Langsdorf

Die Maßnahme wurde mit Aktenzeichen VII-360/313/11.05/13-0109 am 11.06.2014 durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Gießen anerkannt.

Dem o. g. B-Plan werden folgende Flächen zugeordnet:

Stadt Lich, Gemarkung Langsdorf, Flur 12:

- Flurstück Nr. 3 „Ober Au“ (teilweise) mit einer Fläche von 274 m².

Hierbei liegt zugrunde, dass mit der gesamten Ökokontomaßnahme auf einer Fläche von 157.622 m² eine Aufwertung von 1.721.784 Punkten nach KV erzielt wird. Dies entspricht einem durchschnittlichen Aufwertungspotenzial von 10,92 Punkten/m². Somit ist für das Kompensationsdefizit von 2.985 Punkten eine Fläche von 274 m² heranzuziehen.

Der gesamte Planungsbereich des Ökokontos ist **Teil des FFH-Gebietes 5419-303 „Wälder und Flachwasserteiche östlich Lich“ und des Vogelschutzgebietes „Wetterau“ und liegt außerdem zu einem Teil im Naturschutzgebiet „Gemeindesee von Langsdorf“.**

Nach den Aussagen des **Landschaftsplans** der Stadt Lich, der **Grunddatenerhebungen zum FFH- und Vogelschutzgebiet**, der **Bestandserhebung** im Rahmen des **Life+-Projektes „Wetterauer Hutungen“** sowie des ehemaligen Betreuers des Naturschutzgebietes Herr Thörner kommen im Planungsbereich folgende besondere Arten vor:

Pflanzenarten:		Einstufung nach RLH:
Blasen-Segge	<i>Carex vesicaria</i>	V
Braune Segge	<i>Carex nigra</i>	
Büschen-Glockenblume	<i>Campanula glomerata</i>	3
Filz-Segge	<i>Carex tomentosa</i>	2
Fuchs-Segge	<i>Carex vulpina</i>	3
Gelbe Schwertlilie	<i>Iris pseudacorus</i>	
Gestreifter Klee	<i>Trifolium striatum</i>	3
Gewöhnliche Natternzunge	<i>Ophioglossum vulgatum</i>	2
Gewöhnliche Sumpfbinse	<i>Eleocharis palustris</i>	
Gewöhnlicher Teufelsabbiss	<i>Succisa pratensis</i>	V
Gewöhnliches Zittergras	<i>Briza media</i>	V
Heil-Ziest	<i>Betonica officinalis</i>	V
Hirschen-Segge	<i>Carex panicea</i>	V
Kümmel-Silge	<i>Selinum carvifolia</i>	3
Nordisches Labkraut	<i>Galium boreale</i>	3
Rispen-Segge	<i>Carex paniculata</i>	V
Sand-Wicke	<i>Vicia lathyroides</i>	3

Stern-Segge	<i>Carex echinata</i>	V
Sumpf-Dotterblume	<i>Caltha palustris</i>	
Traubige Trespe	<i>Bromus racemosus</i>	3
Wasser-Greiskraut	<i>Senecio aquaticus</i>	3
Wiesen-Kümmel	<i>Carum carvi</i>	
Wiesen-Salbei	<i>Salvia pratensis</i>	
Wiesensilge	<i>Silaum silaus</i>	
Wirtgens Labkraut	<i>Galium wirtgenii</i>	
Zierliche Kammschmiele	<i>Koeleria macrantha</i>	3

Vogelarten:

Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	V
Dohle	<i>Coloeus monedula</i>	V
Dorngrasmücke	<i>Silvia communis</i>	
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	
Graugans	<i>Anser anser</i>	3
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	3
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	
Hohltaube	<i>Columba oenas</i>	V
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	V
Kiebitz	<i>Vanellus vanellus</i>	1
Knäkente	<i>Anas querquedula</i>	1
Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>	V
Kornweihe	<i>Circus cyaneus</i>	0
Krickente	<i>Anas crecca</i>	1
Löffelente	<i>Anas clypeata</i>	1
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	
Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>	V
Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	!2 (besondere Verantwortung Hessens)
Reiherente	<i>Aythya fuligula</i>	V
Rohrammer	<i>Emberiza schoeniclus</i>	3
Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>	2
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	
Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>	V
Silberreiher	<i>Ardea alba</i>	
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	V
Tafelente	<i>Aythya ferina</i>	1!! (sehr hohe Verantwortung)
Teichhuhn	<i>Gallinula chloropus</i>	V
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	
Turteltaube	<i>Streptopelia turtur</i>	V

Wachtel	<i>Coturnix coturnix</i>	V
Wiesenweihe	<i>Circus pygargus</i>	1
Zwergtaucher	<i>Tachybaptus ruficollis</i>	3

Amphibien:

Bergmolch	<i>Ichthyosaura alpestris</i>	
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	
Grasfrosch	<i>Rana temporaria</i>	V
Kammmolch	<i>Triturus cristatus</i>	V
Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>	2
Teichmolch	<i>Lissotriton vulgaris</i>	
Wasserfrosch	<i>Pelophylax lessonae</i>	3

Heuschrecken:

Große Goldschrecke	<i>Chrysochraon dispar</i>	3
Sumpfschrecke	<i>Stethophyma grossus</i>	3
Wiesen-Grashüpfer	<i>Chorthippus dorsatus</i>	3

Tagfalter:

Dunkler Wiesenknopf-	<i>Maculinea nausithous</i>	3, FFH Anhang II
Ameisen Bläuling		
Schwalbenschwanz	<i>Papilio machaon</i>	V
Senfweißling	<i>Leptidea sinapis</i>	V

Der Landschaftsplan trifft zu den betroffenen Grünlandflächen im Entwicklungsteil folgende Aussagen:

Kernziel für das NSG „Gemeindesee von Langsdorf“ sowie die „Oberau“ ist die Verbesserung der naturschutzfachlichen Qualität des Grünlandes. Hierzu werden die Sicherung der extensiven Grünlandnutzung des hochwertigen Grünlandes sowie die Extensivierung des artenarmen bis kennartenarmen Grünlandes empfohlen.

Darüber hinaus finden sich im Planungsraum die FFH-Grünland-Lebensräume

- **6510 „Magere Flachlandmähwiesen“** in den Erhaltungszuständen C bis A
- **6410 „Pfeifengraswiesen“** in den Erhaltungszuständen B und A

Die Grunddatenerhebung definiert für den Planungsraum folgende Entwicklungsziele:

- Erhaltung des Offenlandcharakters
- Erhaltung eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes
- Erhaltung einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung

Dies soll in Form einer extensiven Grünlandnutzung ohne Düngung sowie einer Extensivierung von intensiv genutzten LRT-Flächen erreicht werden. Ohne die entsprechenden Maßnahmen drohte der Verlust von LRT-Flächen in den Gebieten, die zu Beginn der Umsetzung der Ökokontomaßnahme intensiv genutzt wurden.

Wie schon die aufgeführte Artenliste zeigt, zeichnet sich das Gebiet durch einen äußerst hohen Artenreichtum aus und kann als wesentlicher Bestandteil der regionalen Avi- sowie Amphibienfauna betrachtet werden.

Parzelle „Ober Au“, Langsdorf, Flur 12 Flurstück Nr. 3, Gesamtgröße 140.641 qm, zugeordnet werden 274 qm.

Bestand:

Die Parzelle Nr. 3 stellt die zentrale Fläche der Ökokontomaßnahme dar und umfasst den gesamten Bereich des NSG-Offenlandes, geht aber noch darüber hinaus, da auch außerhalb des NSG gelegene Teile der Parzelle Gegenstand der Ökokontomaßnahme sind. Der für das Naturschutzgebiet sowie die hier beschriebene Ökokonto namensgebende „Gemeindesee“ liegt im östlichen Bereich dieser Parzelle.

Das Grünland ist sehr heterogen. Dies spiegelt sich auch in der Grunddatenerhebung des FFH-Gebietes wider. In dieser sind nebeneinander kleinräumig „Magere Flachlandmähwiesen“ (LRT 6510) in den Entwicklungszuständen „C“, „B“ und „A“ sowie Flächen ohne LRT-Einstufung ausgewiesen. Darüber hinaus tritt auf der Fläche in sehr geringem Ausmaß der LRT 6410 „Pfeifengraswiesen“ im Erhaltungszustand „B“ auf. Das Grünland spiegelt die Aussagen der Grunddatenerhebung im Wesentlichen noch wider. In Teilen zeigt sich jedoch eine Intensivierung, die die Erhaltungszustände gemäß GDE im FFH-Gebiet gefährdet. Die Ausprägungen lassen in großen Teilen klar erkennen, dass sich die Unterschiede Pächter-abhängig entwickelten. Einige der Pächter scheinen von der Möglichkeit der Düngung durchaus Gebrauch zu machen.

Im Jahr 2012 war darüber hinaus festzustellen, dass der zweite Schnitt auf Teilflächen unterblieben ist. Die Erhaltungszustände „A“ und „B“ können in diesem Bereich möglicherweise zwar botanisch noch nachgewiesen werden, drohen aber kurzfristig verloren zu gehen. Ein zentral gelegener Bereich nordwestlich des Teiches war zum Zeitpunkt des Starts der Maßnahmen als Wiesenbrache anzusehen. Einzelne Gebüsche haben sich hier bereits etabliert. Ein kleiner Teil im Südosten der Parzelle wird ackerbaulich genutzt. Am westlichen Rand der Parzelle (siehe Karte) findet sich zudem eine Fläche, die als Ausgleich für die Umgehungsstraße Langsdorf festgesetzt ist und nicht Teil der Ökokonto- bzw. Kompensationsfläche ist.

Entwicklungsziel/Maßnahmen:

Die Zielsetzung wurde mit der Oberen Naturschutzbehörde RP Gießen, dem Gutachter des FFH-Gebietes (Hr. Wagner/Planwerk) sowie dem örtlichen Vogelschützer Hr. Thörner abgestimmt.

Zur besseren Übersichtlichkeit werden die verschiedenen Zielaspekte einzeln beschrieben:

Grünlandnutzung/Mahdregime:

Die Zielsetzung schreibt ein differenziertes Mahdregime vor, dass auf die verschiedenen Grünlandausprägungen der Flächen eingeht:

Der Großteil des Grünlandes auf Parzelle Nr. 3 und Nr. 4 wird in Form einer einschürigen Mahd ab dem 01.06. bzw. 15.06. mit anschließender Beweidung aller weiteren Aufwüchse genutzt. Die Beweidung sollte vorzugsweise durch ziehende Schafbeweidung erfolgen.

Der restliche Teil der Parzelle Nr. 3 wird in zweischürige Mahd genommen. Dabei wird gemäß Nutzungskarte differenziert zwischen:

- Flächen, die mit einem 1. Schnitt um den 15.06. sowie einem 2. Schnitt 6-8 Wochen später genutzt werden. Eine Nachbeweidung/Winterweide auf diesen Flächen ist erwünscht.
- Flächen (nördlich und nordöstlich des Gemeindesees), die zum Zweck des Amphibienschutzes in eine Früh-/Spätmahd überführt werden. Der 1. Schnitt erfolgt im Zeitraum vom 20.05.-10.06., der 2. Schnitt kurzfristig nach dem 15.08. eines jeden Jahres.

Die derzeit im Erhaltungszustand „B“ befindlichen Flächen werden sich in den Erhaltungszustand „A“ entwickeln. Die zentral liegende und vor Maßnahmenbeginn intensiv genutzte Grünlandfläche, die bei der GDE keine LRT-Einstufung erhalten hat, wird sich nach Meinung des GDE-Gutachters Hr. Wagner kurzfristig in den LRT 6510 im Erhaltungszustand „C“ entwickeln.

Die auf Parzelle Nr. 3 ausgewiesenen Pfeifengraswiesen im Erhaltungszustand „B“ entlang eines Grabens werden aufgrund ihrer Kleinflächigkeit keiner gesonderten Nutzung unterzogen.

Schutz der Avi- sowie der Amphibienfauna:

Das Gebiet ist über die rein botanischen Belange hinaus äußerst wertvoll für die regionale Avi- sowie Amphibienfauna. Die hier dargestellten Zielsetzungen gehen auf den örtlichen Natur- und Vogelschützer Hr. Thörner zurück.

Bei der **Avifauna** wird besonderes Augenmerk auf die „Feldvögel“ der offenen bis halboffenen Agrarlandschaft gelegt. Durch das äußerst differenzierte Mahdregime wird sichergestellt, dass nicht die gesamte Fläche zur gleichen Zeit gemäht bzw. ein zweiter Schnitt auf großen Teilen durch eine Beweidung mit Schafen ersetzt wird und so mögliche Rückzugsräume für die Avifauna zur Verfügung stehen. Dies kommt besonders den hier vorkommenden bodenbrütenden Arten Kiebitz, Wachtel, Feldlerche, Goldammer und Rebhuhn zu Gute.

Das Gebiet, mit seinem Gewässer, den Uferregionen sowie den angrenzenden Grünlandbereichen, Hecken und Waldsäumen ist Teil des Ganzjahreslebensraumes der hier zahlreich vorkommenden Amphibien. Das Belassen von Saumstreifen rund um den Teich, sowie die Beweidung des zweiten und aller folgenden Aufwüchse auf einem Großteil der Flächen bietet daher beste Voraussetzungen für den Schutz der bemerkenswert großen Populationen insbesondere des **Laubfrosches** (FFH-Anhang IV-Art). Weiterhin werden insbesondere die Grünlandbereiche, die als direkter Verbindungsweg zum Wald (Überwinterungsquartier) dienen, zum Schutz der Amphibien in Form einer Früh-/Spätmahd genutzt.

Grundsätzliche weitere Vorgaben für die Nutzung:

- Unterlassung jeglicher Düngung.
- Die belassenen Saumstreifen werden je nach vorgesehener Nutzung (siehe Karte) entweder in die Beweidung des zweiten und aller folgenden Aufwüchse einbezogen oder alternierend alle 2 Jahre mit dem 2. Schnitt gemäht.
- Bestehende Verträge im Vertragsnaturschutz des Landes Hessen wurden vor Umsetzungsbeginn der Maßnahme aufgelöst.

Gez. Wiedorn

08.10.2025



**Flächenhafte Zuordnung der Ökokontomaßnahme
"Gemeindesee" zur Kompensation des
Bebauungsplanes „Ortskern Muschenheim
3. Änderung und Teilaufhebung“**

Stadt Lich - Gemarkung Langsdorf

Karte erstellt durch:
Landschaftspflegevereinigung Gießen e.V.
Oberdorfstraße 23
35447 Reiskirchen

Stand: Oktober 2025
Maßstab 1:4000



Legende

Flurstücksgrenzen

Zuordnungen B-Pläne

Ortskern Muschenheim 3. Änderung
und Teilaufhebung

LRT

||| A

/// B

— C

Bestand

Bewachsener Feldweg

Extensiv genutzte Frischwiesen

Extensiv genutzte Frischwiesen, mäßig art.,
mäßig arten

Extensiv genutzte Frischwiesen, mäßig arten

Intensiv genutzte Frischwiesen

Mäßig nährstoffreiche Feuchtwiesen, hochwe-

Nährstoffarme Feuchtwiesen

Naturnah angelegte Gräben

Ungefassste Quellen



**Flächenhafte Zuordnung der Ökokontomaßnahme
"Gemeindesee" zur Kompensation des
Bebauungsplanes „Ortskern Muschenheim
3. Änderung und Teilaufhebung“**

Stadt Lich - Gemarkung Langsdorf

Karte erstellt durch:
Landschaftspflegevereinigung Gießen e.V.
Oberdorfstraße 23
35447 Reiskirchen



Stand: Oktober 2025
Maßstab 1:4000

Legende

- | | | | |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------|
| [White square] | Flurstücksgrenzen | Ziel | Extensiv genutzte Frischwiesen |
| [Red rectangle] | Zuordnungen B-Pläne
Ortskern Muschenheim 3. Änderung
und Teilaufhebung | | Felddraine, Wiesenraine |
| [Yellow square] | LRT_neu | | Nährstoffarme Feuchtwiesen |
| [Yellow square with horizontal lines] | A | | Nassstaudenfluren |
| [Yellow square with diagonal lines] | von B zu A | | Naturnah angelegte Gräben |
| [Yellow square with vertical lines] | C | | Ungefasste Quellen |
| [Orange square] | bisher kein LRT zu C | | |



**Flächenhafte Zuordnung der Ökokontomaßnahme
"Gemeindesee" zur Kompensation des
Bebauungsplanes „Ortskern Muschenheim
3. Änderung und Teilaufhebung“**

Stadt Lich - Gemarkung Langsdorf

Karte erstellt durch:
Landschaftspflegevereinigung Gießen e.V.
Oberdorfstraße 23
35447 Reiskirchen



Stand: Oktober 2025
Maßstab 1:4000

Legende

- | | |
|-------------------|--------------------------------|
| Flurstücksgrenzen | Ziel |
| | Extensiv genutzte Frischwiesen |
| | Feldraine, Wiesenraine |
| | Nährstoffarme Feuchtwiesen |
| | Nassstaudenfluren |
| | Naturnah angelegte Gräben |
| | Ungefasste Quellen |
- Zuordnungen B-Pläne
- Ortskern Muschenheim 3. Änderung und Teilaufhebung
- LRT_neu
- A
 - von B zu A
 - C
 - bisher kein LRT zu C