

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2924/2025**
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 10.11.2025

Amt: Stadtplanungsamt
Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Pa/Vo/Wi -2356/-2334
Verfasser/-in: Paschke-Ruppert, Vera/ Volz, Uwe

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Klima-, Umwelt- und Naturschutz, Stadtentwicklung, Energie und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. SCH 08/04 "Erweiterung Firma Bieber + Marburg II"

hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

- Antrag des Magistrates vom 10.11.2025 -

Antrag:

„1. „Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3,4 Baugesetzbuch (BauGB) vorgebrachten Anregungen wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.

2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan SCH 08/04 ‚Erweiterung Firma Bieber + Marburg II‘ wird mit seinen zeichnerischen (Anlage 2) und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 5) mit Umweltbericht (Anlage 6) wird beschlossen.

3. Die eigenständigen, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 Hessische Bauordnung/HBO (Teil B der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) werden als Satzung beschlossen.

4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Ziel des Planverfahrens

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SCH 08/04 „Erweiterung Firma Bieber + Marburg II“ ist die langfristige Sicherung des Betriebsstandortes durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Betriebserweiterung am Firmenstandort. Damit verbunden sind folgende konkrete Planungsziele, die auch im abzuschließenden Durchführungsvertrag gesichert werden:

- Erweiterung des bestehenden Hallenkomplexes mit rd. 400 m Tiefe um ca. 100 m in westliche Richtung, inklusive einer Hallenhöhe von bis zu 22,00 m über einem anzugleichenden neuen Boden-Niveau,
- Klärung und Abstimmung der bisher als ausreichend angesehenen verkehrlichen Erschließung des Betriebsgeländes über den Steinberger Weg/L 3232 auf der Grundlage einer vorliegenden Verkehrsuntersuchung,
- Abstimmung der erforderlichen Verlegung eines 20 kV-Erdkabels der Stadtwerke Gießen,
- Festsetzungen zur Anpassung an den Klimawandel (Rückhaltung des Niederschlagswassers inkl. Maßnahmen zum verzögerten Abfluss, Dach- und Fassadenbegrünung, Notwasserweg für Starkregenereignisse, Baumpflanzungen zur Überschattung der Stellplatzflächen, Einsatz wasserdurchlässiger und verdunstungsfähiger Bodenbeläge),
- Festsetzungen zur Reduzierung der Licht-Emissionen,
- Festsetzung von Solaranlagen auf den Dachflächen,
- Umsetzungsverpflichtung der Vorhabenträgerin zu naturschutzfachlichen sowie auf die Funktionen des Regionalen Grünzugs ausgerichtete Ausgleichsmaßnahmen, zu artenschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen und zur vorgreiflichen Anlage von Ersatzhabitaten,
- Betreuung, Kontrolle und Dokumentation der Maßnahmen durch eine bodenkundliche und ökologische Baubegleitung, bodenarchäologische Untersuchungen,
- Regelungen zur Installation und Betrieb von Solaranlagen sowie Gestaltung der Freiflächen,
- Durchführungsfristen und Kostenübernahmen der Maßnahmen durch die Vorhabenträgerin.

Lage, räumlicher Geltungsbereich und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet wird im Norden durch den Gießener Ring, im Osten vom bestehenden Betriebsgelände der Firma Bieber + Marburg, im Westen vom Schutz- und Erholungswald „Schinderkopfshege“ und im Süden vom Schutz- und Erholungswald „Rabenpfuhlschneise“ begrenzt.

Die Erweiterungsfläche umfasst in der Gemarkung Schiffenberg, Flur 7 das Flurstück 2/10 tlw. sowie eine Größe des räumlichen Geltungsbereiches von rd. 4,56 ha.

Mit dem Zulassungsbescheid vom 28.05.2024 des Regierungspräsidiums Gießen zur Zielabweichung vom geltenden **Regionalplan Mittelhessen 2010** und dem ergänzenden

Zulassungsbescheid vom 15.07.2025 zu den geänderten Maßgaben der in der zugelassenen Zielabweichung vom 28.05.2024 enthaltenen Maßgaben, ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Für den **rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2000** wurde parallel ein Änderungsverfahren durchgeführt. Es wird insofern auf die Stadtverordnetenvorlage STV/2923/2025 verwiesen.

Mit der Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von einer Fläche für die Forstwirtschaft (Bestand) in eine gewerbliche Baufläche ist der Bebauungsplan an die Darstellungen des Flächennutzungsplans in seiner 23. Änderung angepasst.

Es wurde eine **Standortvariantenuntersuchung mit Treibhausgasemissions-Bilanz (THG-Bilanz)** durchgeführt. Es wird auf die Ausführungen in der Stadtverordnetenvorlage STV/2643/2025, mit einem vom Gutachter zusätzlich erstellten Alternativ Szenario, zum Entwurfsbeschluss verwiesen. Im Ergebnis wird hier nochmals dargestellt, dass es im Zuge der weiteren Umweltprüfung gelungen ist, mit der Konzeption umfangreicher Ausgleichsmaßnahmen und deren Sicherstellung durch Festsetzungen und Regelungen im Durchführungsvertrag die ermittelten Auswirkungen des Eingriffs am Betriebsstandort weitestgehend zu kompensieren. Deshalb bleiben auch in der ökologischen Gesamtbewertung die THG-Emissionen die schwerwiegendsten und grundsätzlich nicht kompensierbaren Auswirkungen auf die Umwelt. Die Erweiterung des Betriebes am bestehenden Standort bleibt die Variante mit den insgesamt mit Abstand geringsten Treibhausgasemissionen.

Zum **Waldersatz nach Hess. Forstrecht** wird die vertragliche Vereinbarung über den Waldersatz durch eine Ersatzaufforstung in der Stadt Büdingen, in der Gemarkung Calbach, Flur 6, FL-Nr. 1 für rd. 3,894 ha bestätigt. Für die rd. 0,292 ha noch fehlende Waldersatzfläche konnte seitens des Magistrats der Stadt Gießen eine aus forstfachlicher Sicht geeignete Fläche für eine Waldneuanlage in der Gemarkung Schiffenberg Flur 12, Flurstück 2/9 und 2/10 von insgesamt 19.376 m² erworben werden. Auf dieser Fläche soll eine Waldneuanlage erfolgen, wovon rd. 0,292 ha der Ersatzaufforstung für die Unternehmenserweiterung zugeordnet werden.

Inzwischen wurde das Verfahren zur **Aufhebung der Schutz- und Erholungswaldfläche** für das Plangebiet abgeschlossen und als Rechtsverordnung zur teilweisen Aufhebung der Schutzwald- und Erholungswalderklärung erlassen (StAnz. Hessen Nr. 39 vom 22.09.2025).

Mit dem Bebauungsplan und den Regelungen im Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass geeignete Waldflächen für die ersatzweise Neuausweisung von Schutz- und Erholungswaldflächen auf städtischen Waldflächen zur Verfügung stehen.

Der **naturschutzrechtliche Ausgleich** konnte im Verfahren in Bezug auf die im Gießener Stadtwald, Abteilung 200 bestehende Hybridpappelwaldfläche von rd. 5,33 ha gegenüber dem Entwurfsstand mit den zuständigen Naturschutzbehörden und dem

städtischen Forstbetrieb dahingehend geklärt werden, dass der Umbau zu einem standortgerechten Auwald durch Aufgabe der forstwirtschaftlichen Nutzung erfolgt. Alle weiteren Maßnahmen bestehen weiterhin im Wesentlichen in der Anlage von Stillgewässern auf insgesamt rd. 1.230 m² im Stadtwald und auf rd. 2.750 m² im Staatsforst in den das Eingriffsgebiet umgebenden Waldbereichen sowie dem Rückbau eines nicht mehr benötigten Waldweges.

Die geringinvasiv gestalteten Maßnahmen dienen insbesondere der Wasserrückhaltung und -pufferung von Niederschlägen im Waldboden, dem Biotop- und Artenschutz, indem sie die Vielfalt der Habitatstrukturen erhöhen, und der Biotopvernetzung. Sie wirken begünstigend auf das Lokalklima durch die Förderung der Wasserspeicher- und Evapotranspirationsfähigkeit des Waldes (Baumbestand und Waldboden). Gleichzeitig wird der Wald selbst in seiner Resilienz insbesondere gegenüber lokal erwartbaren klimawandelbedingten Stressoren gestärkt, um die genannten mäßigenden Funktionen auch zukünftig erfüllen zu können.

Die Verpflichtung zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Maßnahmen und zugleich Maßnahmen zum Ausgleich von Funktionen des Regionalen Grünzuges des Regionalplans Mittelhessen 2010 im Stadt- und Staatswald werden im Durchführungsvertrag geregelt. Maßgaben in Form von Ausführungs- Pflege- und Monitoring-Planung inkl. Nachbesserungspflichten, Ökologischer Baubegleitung und Dokumentations- und Abnahmepflichten sollen die sachgerechte Umsetzung der Maßnahmen und die Aufrechterhaltung von deren Funktionalität sicherstellen. Die umfangreichen **Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote** bleiben gegenüber dem Entwurfstand im Wesentlichen unverändert. Ihre vorgreifliche Umsetzung von Maßnahmen zur dauerhaften Erhaltung ökologischer Funktionen (CEF) wird im Durchführungsvertrag sichergestellt und umfasst die Ausgleichsmaßnahmen für die Schlingnatter, die Installation von 6 Nistkästen für die Tannenmeise, 12 Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter, 52 Fledermaus-Flachkästen und 12 künstliche Fledermaushöhlen sowie 4 Überwinterungsquartiere für den Kammmolch im Umfeld des bekannten Vorkommen des FFH-Gebiets „Gewässer in den Gail’schen Tongruben“.

Aufstellungsverfahren und Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Zur Schaffung neuen Planungsrechts hat die Vorhabenträgerin Fa. Bieber + Marburg GmbH & Co.KG (Gießen) mit Schreiben vom 25.02.2022 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB für das in der Gemarkung Schiffenberg, Flur 7, Flurstück 2/10 tlw. gelegene rd. 4 ha große Waldstück angrenzend an den bestehenden Betriebsstandort gestellt. Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen nahm den Antrag an und beschloss in ihrer Sitzung am 07.04.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes SCH 08/04 "Erweiterung Firma Bieber + Marburg II". Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgte wegen der erkannten insbesondere Umwelt bezogenen Untersuchungsanforderungen im Vollverfahren einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Öffentlichkeit sowie Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und interne städtische Ämter wurden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf** vom 05.10. – 08.11.2023 beteiligt. Die frühzeitige (Fach-)Behörden- und Verbändebeteiligung zum Vorentwurf des Umweltberichtes wurde auch als sogenanntes Scopingverfahren zur abschließenden Festlegung der Untersuchungsanforderungen an den Umweltbericht durchgeführt.

Aus der Öffentlichkeit gingen zum Vorentwurf 24 Stellungnahmen ein, die sich im Kern alle gegen die Rodung von 4 ha Wald und dem damit einhergehenden Verlust der Biodiversität und den Folgen für den Klimaschutz richteten sowie Kritik an den in der THG-Bilanz eingestellten Parametern äußerten und die Verlässlichkeit in die räumliche Planung bzw. einen Vertrauensverlust in politische Entscheidungen, hier insbesondere in die regionalplanerische Abweichungszulassung von 2008, nach der keine Erweiterung mehr möglich sein soll, bemängelten. Da bereits zum Entwurfsbeschluss in der Stadtverordnetenvorlage STV/2643/2025 in einer Übersicht über die wesentlichen Kritikpunkte aus der Öffentlichkeit informiert und zur Entwurfsoffenlage bis auf eine Stellungnahme keine neuen abwägungsbeachtlichen Anregungen vorgebracht wurden, wird hier auf die Beschlussempfehlungen zu den eingegangenen Anregungen und Hinweisen, die nicht vollständig berücksichtigt bzw. denen nicht gänzlich gefolgt werden konnte und die als Anlage 1 der Vorlage beigelegt sind, verwiesen.

Die Anregungen und Hinweise des Verkehrsclubs VCD sind entweder nicht Gegenstand von Bebauungsplanfestsetzungen in Bezug auf die ÖPNV-Anbindung oder beziehen sich auf die nachfolgende Ausführungsebene im Zuge der Baugenehmigung (Stellplatzsatzung) oder andere fachgesetzliche Regelungsinhalte (Sicherheitsanforderungen der Deutsche Bahn am Bahnübergang). Die Anregung ein betriebliches Next-Bike Leihradsystem vorzusehen, wird grundsätzlich unterstützt, die Fa. Bieber + Marburg bestätigte, dass sie seit fünf Jahren ihren Beschäftigten Job-Räder mit großer Akzeptanz anbietet. Es wird daher keine ausreichend angemessene Begründung für eine vertragliche Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Vorhaltung eines Leihrad-Systems gesehen. Gleichwohl wurde die Vorhabenträgerin um Prüfung einer Realisierbarkeit gebeten.

Von den insgesamt 45 angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und internen städtischen Ämtern wurde von 25 Stellen (teilweise für mehrere Sachgebiete) eine Stellungnahme abgegeben. Davon teilten 8 Stellen mit, dass sie keine Einwendungen oder fachliche Stellungnahmen vorzubringen hätten. Von 11 Stellen vorgebrachte Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange beinhalteten keine grundsätzlichen Bedenken, sondern überwiegend Empfehlungen, die an die Vorhabenträgerin zur Kenntnis und Beachtung auf der nachfolgenden Umsetzungsebene weitergegeben und wenn erforderlich, bei der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes in der Begründung sowie den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen der textlichen Festsetzungen redaktionell angepasst wurden und z.T. als Regelungsinhalte im Durchführungsvertrag aufgenommen wurden.

Den vom Amt für Umwelt und Natur vorgebrachten Anregungen und Hinweise zum Bodenschutz, zu den faunistischen und botanischen Gutachten hinsichtlich erforderlicher vertiefender Untersuchung zusätzlicher Arten, Anregungen zu naturschutz- und artenschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen, Hinweise zu textlichen Festsetzungen und redaktionelle und klarstellende Ergänzungen in Begründung sowie Umweltbericht wurden nahezu alle berücksichtigt. Nicht in Gänze gefolgt werden konnte der Anregung im Rahmen des Entwässerungskonzeptes überschüssiges Wasser in die angrenzenden Waldbereiche zu leiten. Während die Dachbegrünung und Zwischenspeicherung im vorhandenen Regenrückhaltebecken weiterhin Bestandteile dieses Entwässerungskonzeptes sind, hat sich die angedachte Ableitung dieses Wassers in die angrenzenden Waldflächen aufgrund der Topographie als nicht sinnvoll umsetzbar erwiesen. Die mit der Vernässung zusätzlicher Waldbereiche beabsichtigte Aufwertung wertvoller Biotopbereiche wird in anderer Weise durch die Anlage zusätzlicher Stillgewässer in den umgebenden Wäldern aber dennoch erreicht. Ebenfalls nicht gefolgt werden konnte der naturverträglichen Ausdehnung des bestehenden Regenrückhaltebeckens, da dies zur Umsetzung des Vorhabens nicht erforderlich ist und eine zusätzliche Rodung von Wald erforderlich gemacht hätte, die somit nicht zu begründen ist.

In der Stellungnahme der Naturschutzverbände werden im Wesentlichen Defizite im naturschutzfachlichen und artenschutzfachlichen Untersuchungsumfang für Fledermäuse, Amphibien und Reptilien benannt. Durch Nacherfassung und vertiefende Untersuchungen sowie Erarbeitung einer artenschutzfachlich vorlaufenden Ausgleichskonzeption für die Schlingnatter und der naturschutzfachlichen Ausgleichskonzeption wurden die benannten Mängel zum Entwurf hin ausgeräumt. Bezüglich der Kritik an der THG-Bilanz, der Ersatzaufforstung in Büdingen und der unzureichenden Waldkompensation sowie der Unvereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Regionalplanung wird auf die zuvor genannten Ausführungen zu den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen verwiesen.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen, insbesondere die obere Landesplanungsbehörde und die obere Forstbehörde, haben in ihrer Stellungnahme vom 09.11.2023 die Anforderungen auf die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Ausweisungen im Regionalplan Mittelhessen 2010 und auf die Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens hingewiesen sowie die weiteren nach Hess. Waldgesetz erforderlichen Voraussetzungen für eine Rodungsgenehmigung und Aufhebung der Schutz- und Erholungswaldfunktion aus überwiegend öffentlichen Interesse formuliert. Im weiteren Verfahren konnten diese und weitere Hinweise und Anforderungen verschiedener Fachdezernate sowie der Unteren Forstbehörde, die sich vollinhaltlich der Stellungnahme der Oberen Forstbehörde angeschlossen hatte, nahezu vollständig berücksichtigt werden. Eine umfänglich mit allen Fachbehörden bezüglich des fachlichen Umfangs und der Art und Weise der Ausgleichsmaßnahmen abgestimmte naturschutzfachliche Ausgleichskonzeption, die zugleich als Ausgleich von durch die Planung beeinträchtigten Funktionen des Regionalen Grünzuges des RPM 2010 im Stadt- und Staatswald fungiert, konnte entwickelt und somit das nach Hess. Kompensations-

verordnung ermittelte Biotopwertdefizit von 991.456 Biotopwertpunkten durch ein ganzheitliches Maßnahmenpaket innerhalb der angrenzenden Waldflächen von Hessen Forst und im Stadtwald von Gießen vollständig ausgeglichen werden. Dies zeigt sich auch in der von den entscheidenden Fachdezernaten des RP Gießen (Obere Landesplanungsbehörde, Obere Forstbehörde) im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf abgegebene positiven Stellungnahme vom 01.09.2025 ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise. Mit der zugelassenen Abweichungsentscheidung und den zugelassenen geänderten Maßgaben wird bestätigt, dass die Planung insgesamt an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und somit auch die forstrechtlichen Voraussetzungen gem. Hessischem Waldgesetz vorliegen.

Fachinhaltlich schließt sich auch hier die Untere Forstbehörde in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf vollumfänglich der Stellungnahme der Oberen Forstbehörde an. Weitere Hinweise der Versorgungsträger der Ferngas- und Ferntrinkwasserleitungen haben die nachrichtliche Übernahme der bestehenden Leitungslagen inklusive Schutzstreifen sowie die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, soweit das Plangebiet betroffen ist, zum Inhalt. Diese wurden in die Plankarte und den Textfestsetzungen ebenso übernommen, wie die als Anforderung der Autobahn GmbH nachrichtlich darzustellende Bauverbots- und Baubeschränkungszone der angrenzenden A 485.

Für den Entwurf des Bebauungsplanes wurde die **Offenlegung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.07.2025 bis einschließlich 01.09.2025 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein, die sich gegen den Waldumbau, in dem vorhandene Fichten zugunsten eines Laubmischwaldes entnommen werden sollen, wendet. Als Ersatz für den Verlust von Schutz- und Erholungswald werden durch die Stadt Gießen Ersatzflächen im Stadtwald (Gemarkung 1251, Flur 50, Flurstück 4/1) vorgeschlagen. Innerhalb dieses Waldbestandes kann ein Umbau von Fichtenmonokultur mit dem Ziel des langfristigen Erhalts stabiler Laubbaumbestände vorgenommen werden. Der Waldumbau erfolgt dabei nach klaren fachlichen Definitionen, was unter einem Waldumbau zu verstehen ist und ein fachlich korrekter Waldumbau wird seitens der Fachbehörden anerkannt. Dem Hinweis, dass die Ersatzaufforstung durch Hessen Forst aus der ersten Betriebserweiterung teilweise nicht ordnungsgemäß realisiert worden ist, wird entgegengehalten, dass die in 2022 erkannten Defizite im Europaviertel erkannt und in 2023 sachgerecht behoben wurden.

Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und internen städtischen Ämtern nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 26 Stellungnahmen von 52 beteiligten Stellen ein. Davon waren 10 Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise. 16 Stellungnahmen enthielten Anregungen und Hinweise, die im Zuge des Planverfahrens berücksichtigt werden konnten. Von den Anregungen des Amtes für Umwelt und Natur, die nicht vollständig berücksichtigt werden konnten, verbleibt die Anregung im

Regenrückhaltebecken einen Dauerstaubereich für dort vorkommende Arten vorzusehen. Die Anregung wurde insofern aufgegriffen, dass im Zuge der Umsetzung des Entwässerungskonzeptes angestrebt wird, innerhalb des Beckens 2 bis 3 kleinräumliche Vertiefungen einzubauen, die als Restwassertümpel für Amphibien fungieren können. In weiteren Anmerkungen seitens des Naturschutzbeirates werden die Methodik der Fledermaus-Erfassung und die bloße Aufwertung eines vorhandenen Schlingnatter-Habitats als nicht ausreichend erachtet. Beiden Einwänden kann nicht gefolgt werden, da die Quartiersuche durch den Gutachter mit Hilfe der Kurzzeitlemetrie methodisch korrekt durchgeführt wurde und somit eine weitere Quartiersuche nicht für notwendig erachtet wird. Das vorhandene Schlingnatter-Habitat besitzt zwar derzeit bereits Eigenschaften die dessen grundsätzliche Eignung als Schlingnatter-Lebensraum belegen. Es ist in seinem Potenzial aber bei weitem nicht ausgeschöpft. Das zur Verfügung stehende Aufwertungspotenzial reicht aus, um den Verlust eines Habitats einer nur geringen Wertigkeitsstufe auszugleichen.

Die gemeinsame Stellungnahme der Naturschutzverbände zum Bebauungsplanentwurf enthält neben konkreten Anregungen zu textlichen Festsetzungen, die berücksichtigt werden konnten, insbesondere Einschätzungen zur Art und Weise und Umfang der Kompensationsmaßnahmen, die überwiegend nicht geteilt werden, weil die Ausgleichskonzeption belegt, dass nach Abstimmung des fachlichen Umfangs unter Einbeziehung aller maßgeblichen Fachbehörden und Anerkennung durch diese, ein vollständiger naturschutzfachlicher und forstfachlicher Ausgleich des Eingriffs nach den einschlägigen fachgesetzlichen Vorgaben erfolgt. Die Durchführung und Sicherung der Maßnahmen erfolgt über den mit der Vorhabenträgerin zum Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag.

Weitere Anregungen betreffen Regelungen zur Nutzung des Niederschlagswassers oder zum Umgang mit Löschwasserentsorgung die nicht die Regelungsebene des Bebauungsplanes betreffen, sondern auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend der fachlichen Bestimmungen zum Brandschutz und der wasserrechtlichen Vorgaben geregelt werden.

Die vorgebrachten Einschätzungen zur mangelhaften Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen aus der bereits erfolgten 1. Erweiterung aus 2008 werden überwiegend nicht geteilt. Für die Waldneuanlage im Europaviertel wurden die Beanstandungen gegenüber der mit der Ersatzaufforstung beauftragten Bundesforstverwaltung von den zuständigen Fachbehörden geltend gemacht. Zuletzt wurden 2023 Nachpflanzungen sachgerecht durchgeführt. Für den mit der 1. Erweiterung noch nicht vollständig naturnah umgestalteten Waldrand wird ein noch auszugleichendes Ausgleichsdefizit befürchtet. In der aktuellen Eingriffsbilanzierung wurde dieser Waldrand in seinem Zielzustand bilanziert und ist somit damit vollständig auszugleichen. Gleiches gilt für das „naturnahe Stillgewässer“, welches noch nicht umgesetzt ist, aber im Umweltbericht im Zielzustand erfasst wurde, um diesen auch vollständig ausgleichen zu können. Die Hinweise zum mangelhaften Umsetzungsstand weiterer Tümpel, aus der 1. Erweiterung stammend, werden aufgegriffen, in dem die erforderlichen Nacharbeiten zur Funktionalität der Maßnahmen in die Umsetzung der Maßnahmen für das vorliegende Planverfahren

integriert werden und in der Ausführungsplanung für die neuen Maßnahmen auch diese Maßnahmen einbezogen, untersucht und ggf. erforderliche Nacharbeiten umgesetzt und in das anschließende Pflege- und Monitoring-Konzept aufgenommen werden. Zur Sicherstellung werden hierzu Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen. Der Einwand es sei kein öffentliches Interesse für die Waldinanspruchnahme eines privaten Unternehmens erkennbar, wird nicht geteilt. Nach § 1 (6) Nr. 8 a) und c) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch „die Belange der Wirtschaft [...und] der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ zu berücksichtigen. Daher ist es durchaus als kommunale Aufgabe zu sehen, auch privaten Unternehmen, die Arbeitsplätze bieten und mit deren Gewerbesteuerzahlungen Einrichtungen der kommunalen Daseinsfürsorge finanziert werden können, bei der Ansiedlung, Bestandssicherung oder Erweiterung von Betrieben zu unterstützen. Insofern ist hier ein öffentliches Interesse gegeben.

Wie bereits weiter oben in dieser Vorlage dargestellt wurde, sind vom Regierungspräsidium keine abwägungspflichtigen Anforderungen oder Hinweise zum Planentwurf verblieben.

Von dem Gasversorger Open Grid Europe GmbH wurde in der Stellungnahme geltend gemacht, dass ihre Ferngasleitung inkl. Schutzstreifen von der Planung durch die Verortung des Trafostandes für die zu verlegende 20-kV-Stromleitung des Mittelhessen Netzversorgers (MIT.N) im Schutzstreifen sowie von der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme für die Schlingnatter betroffen ist. Zum Satzungsbeschluss konnte in Abstimmung mit MIT.N von der Vorhabenträgerin ein Standort des Trafo außerhalb des Schutzstreifens verortet werden, der in die Planunterlagen übernommen wurde. Ebenso ist im Vorhaben- und Erschließungsplan ein LKW-Stellplatz, der innerhalb des Schutzstreifens lag, entfallen. In den Hinweisen wurden die Anforderungen des Gasversorgers und deren Zustimmungserfordernis zu allen Maßnahmen im Einwirkungsbereich der Leitungen ergänzt. Der Hinweis zur Betroffenheit durch die Maßnahmenfläche für die Schlingnatter entlang der Autobahnböschung und damit im Schutzstreifenbereich der Ferngasleitung wird zur Kenntnis genommen jedoch nicht geteilt, da in diesem Abschnitt keine Eingriffe in den Boden vorgesehen sind. Dieser Teil der Maßnahmenfläche soll lediglich durch regelmäßige und schonende Pflege als Sonnenplatz freigehalten werden.

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise, die nicht vollständig berücksichtigt bzw. denen nicht gänzlich gefolgt werden konnte, und die zugehörigen Abwägungsempfehlungen sind als Anlage 1 der Vorlage beigelegt.

Umsetzungsschritte und Inhalte des Durchführungsvertrages

Bevor eine Rodung der Waldfläche in der Fällperiode ab Oktober 2027 und in der Folge die Erschließung der Erweiterungsfläche und Errichtung des Vorhabens erfolgen können, sind durch die Vorhabenträgerin die vorlaufenden artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Schlingnatter nach einer im Ausgleichskonzept vorgegebenen, fachlich begründeten Terminabfolge umzusetzen. Ferner sind weitere

vorlaufende artenschutzrechtliche Ausgleichs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorlaufend zur Rodung des Baufeldes für weitere Arten wie Tannenmeise, Nischen- und Höhlenbrüter, Fledermäuse und Kammmolch durchzuführen. Alle CEF-Maßnahmen müssen vor Beginn der Rodung abgeschlossen sein.

Der **Durchführungsvertrag** beinhaltet neben der Beschreibung und Umsetzung des konkreten Bauvorhabens und seiner Umsetzungsfristen, alle naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zum Ausgleich von Funktionen des Regionalen Grünzuges des Regionalplans Mittelhessen 2010 im Stadt- und Staatswald. Es sind jeweils Ausführungs-, Pflege- und Monitoring-Pläne zu erstellen und alle Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen, ggf. zu überwachen und zu dokumentieren. Regelungen für eine bodenkundliche Baubegleitung und eine archäologische Voruntersuchung und ggf. Baubegleitung sind ebenfalls Inhalte des Vertrages. Weitere Anforderungen die der Vertrag regelt, umfassen:

- die Errichtung und den dauerhaften Betrieb der PV-Anlagen,
- die Herstellung und Unterhaltung der Dach- und Fassadenbegrünung,
- die Umverlegung der öffentlichen 20-kV-Erdkabeltrasse und die Sicherstellung des Betriebes durch Eintragung einer beschränkten Grunddienstbarkeit für die Mittelhessen Netz GmbH durch die Vorhabenträgerin,
- die Abstimmung der ordnungsgemäßen Erschließung mit allen Leitungsträgern, die durch das Vorhaben berührt sein können und Durchführung durch die Vorhabenträgerin,
- die Einräumung und Einmessung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger auf Kosten der Vorhabenträgerin.

Zudem sind Kostenübernahmeregelungen und Sicherheitsleistungen in Form einer Bürgschaft und Regelungen zur dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen auf Stadt- und Landesforstflächen enthalten.

Weitere Bestandteile des Durchführungsvertrages sind

- ein Gestattungsvertrag zwischen der Stadt Gießen und dem Land Hessen, vertreten durch Hessen Forst,
- ein Eigentumsnachweis zur Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Büdingen zwecks Ersatzaufforstung in der Gemarkung Calbach in Büdingen,
- eine Vereinbarung zwischen der Stadt Gießen mit Hessen Forst zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Stadtwald.

Über den **Gestattungsvertrag** wird sichergestellt, dass die Stadt die im Durchführungsvertrag der Vorhabenträgerin auferlegten Pflichten zur Durchführung der Maßnahmen dauerhaft auf den Grundstücken des Landes sicherstellen kann. Hierzu verpflichtet sich das Land eine grundbuchliche Sicherung zugunsten der Stadt einzutragen und stimmt der Übertragung sämtlicher Verpflichtungen aus dem Vertrag auf die Vorhabenträgerin bzw. deren Rechtsnachfolger bzw. von der Stadt Beauftragte zu.

Die Vereinbarung zwischen der Stadt Gießen und Hessen Forst soll sicherstellen, dass die Umsetzung der Maßnahmen auf Stadtwaldflächen über Dritte überwacht und kontrolliert werden kann, da die Stadt Gießen die Maßnahmen für die Vorhabenträgerin selbst durchführt und mit der Unteren Naturschutzbehörde zugleich als Genehmigungsbehörde der Maßnahmen fungiert.

Nach Unterzeichnung des Durchführungsvertrages (vor dem Satzungsbeschluss) wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan SCH 08/04 „Erweiterung Firma Bieber + Marburg II“ mit seiner Bekanntmachung erst dann durch Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht, sobald nach Beschluss über die parallel durchgeführte Flächennutzungsplanänderung die Genehmigung der 23. Flächennutzungsplanänderung durch das Regierungspräsidium Gießen vorliegt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung eingegangener Anregungen
2. Bebauungsplan (verkleinert)
3. Textfestsetzungen
4. Vorhaben- und Erschließungsplan
5. Gemeinsame Begründung zur FNP-Änderung und Bebauungsplan
6. Umweltbericht mit Anlagen

W e i g e l - G r e i l i c h (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

- ☐ beschlossen
- ☐ ergänzt/geändert beschlossen
- ☐ abgelehnt
- ☐ zur Kenntnis genommen
- ☐ zurückgestellt/gezogen

Beglaubigt:

Unterschrift