

Gemeinde Mücke, Ortsteile Flensungen und Merlau

Begründung

Bebauungsplan

„Pfaffensteg / Bahnhofstraße“, 1. Änderung

Vorentwurf

Planstand: 04.11.2022

Projektnummer: 21-2495

Projektleitung: Seibert / Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	11
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	11
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	13
1.7 Verfahrensart und -stand	13
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	14
3. Städtebauliche Konzeption	14
4. Inhalt und Festsetzungen	16
4.1 Art der baulichen Nutzung	16
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen.....	18
4.4 Verkehrsflächen	18
4.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
4.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	19
4.7 Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	19
5.1 Gestaltung von Einfriedungen	19
5.2 Abfall- und Wertstoffbehälter	20
5.3 Werbeanlagen.....	20
5.4 Grundstücksfreiflächen	20
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	20
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	20
6.2 Artenschutzrechtliche Belange	21
6.3 Schutzgebiete	21
7. Allgemeiner Klimaschutz.....	22
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	22
8.1 Überschwemmungsgebiet	23
8.2 Oberirdische Gewässer	23
8.3 Wasserschutzgebiete (Kennzeichnung)	23

8.4	Wasserversorgung / Löschwasser.....	23
8.5	Abwasserbeseitigung.....	23
9.	Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	24
9.1	Altlastenverdächtige Flächen (Kennzeichnung)	24
9.2	Kampfmittel	24
9.3	Vorsorgender Bodenschutz	24
9.4	Denkmalschutz	25
10.	Immissionsschutz	25
11.	Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	26
11.1	DIN-Normen.....	26
11.2	Abfallbeseitigung.....	26
11.3	Sonstige Infrastruktur.....	26
12.	Bodenordnung.....	27
13.	Flächenbilanz.....	27
14.	Anlagen und Gutachten	27

1. Vorbemerkungen

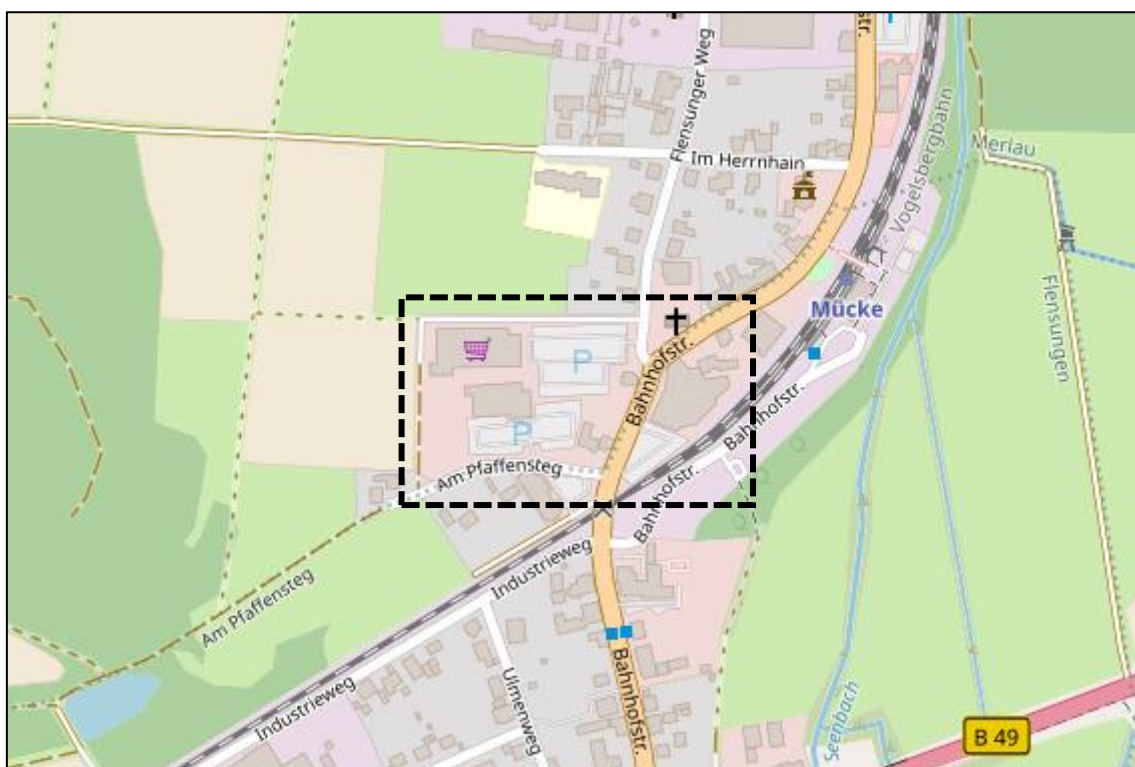
1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Firma Penny plant die Neuausrichtung ihrer bereits in der Gemeinde Mücke bestehenden Filiale von bisher ca. 700 m² auf zukünftig 1.000 m² Verkaufsfläche. Die Neuerrichtung soll in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Markt im Bereich der bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Fläche erfolgen. Das geplante neue Objekt soll als sogenanntes „Green Building“ im DGNB-Standard „Gold“ errichtet und von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifiziert werden. Der derzeit in der „Bahnhofstraße 106“ ansässige Rewe-Getränkemarkt mit einer gemäß Bebauungsplan maximal zulässigen Verkaufsfläche von 700 m² (davon aktuell 585 m² genutzt) soll flächengleich mit künftig 700 m² in das bisherige Gebäude von Penny verlagert werden. Der Altstandort des Getränkemarktes soll vsl. als Mischgebiet festgesetzt werden.

Der künftige Standort des Penny-Marktes wird im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Pfaffensteg / Bahnhofstraße“ aus dem Jahr 2007 bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Aus diesem Grund hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Mücke in ihrer Sitzung am 20.07.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Pfaffensteg / Bahnhofstraße“ 1. Änderung sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Die in der Gemeinde Mücke bestehende Struktur und Marktteilung des Lebensmitteleinzelhandels bleibt in Folge der Realisierung des Vorhabens grundsätzlich bestehen und wird mit dem Vorhaben zukunftsfähig ausgerichtet. Zu diesem Ergebnis kommt ebenfalls die vorab durchgeführte Auswirkungsanalyse der CIMA (vgl. Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des PENNY-Marktes sowie des REWE-Getränkemarktes in der Gemeinde Mücke, CIMA, 2022).

Übersichtskarte



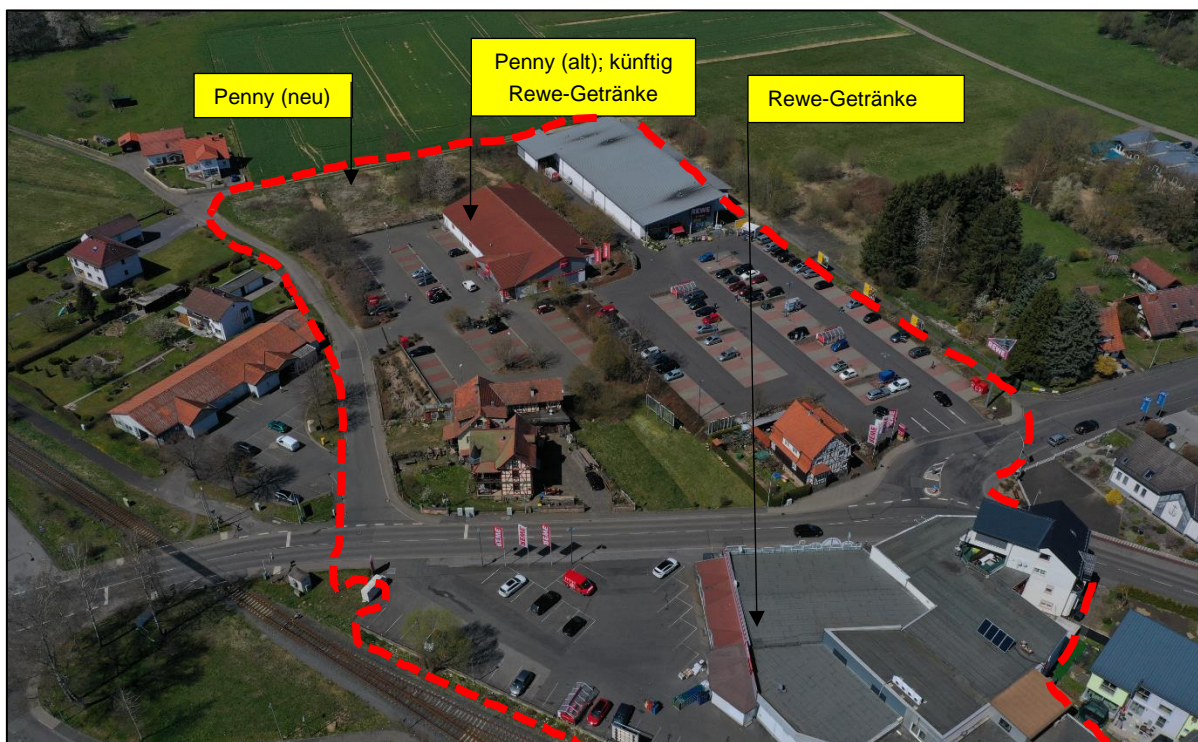
Quelle: openstreetmap.de, bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von rd. 2,4 ha teilweise in der südlichen Gemarkung des Ortsteils Merlau sowie teilweise in der nördlichen Gemarkung des Ortsteils Flensungen der Gemeinde Mücke. Dabei verläuft die Gemarkungsgrenze entlang der Erschließungsstraßen „Am Pfaffensteg“ und „Bahnhofstraße“ bzw. der L 3325. Die nördliche Abgrenzung des Plangebiets bildet die „Berliner Straße“ mit dem dahinterliegenden Gewerbegebiet des Bebauungsplans Nr. 2/01 mit vereinzelter Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Flächen. Westlich wird das Gebiet durch die „Sudetenstraße“ sowie von landwirtschaftlichen Flächen räumlich abgegrenzt. Die östliche Abgrenzung des Plangebiets bildet die Bahnstrecke der Vogelsbergbahn. Im Süden bildet die Straße „Am Pfaffensteg“ mit angrenzender Gewerbe- und Wohnnutzungen die räumliche Abgrenzung des Plangebiets.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend durch Parkflächen, Nebenanlagen und Erschließungsstraßen der oben genannten Verbrauchermärkte sowie durch Gewerbe- und Wohnnutzungen geprägt.

Plangebiet mit Verlegung (Rewe-Getränkemarkt) und Neuerrichtung (Penny)



Quelle: BA Projekt, bearbeitet

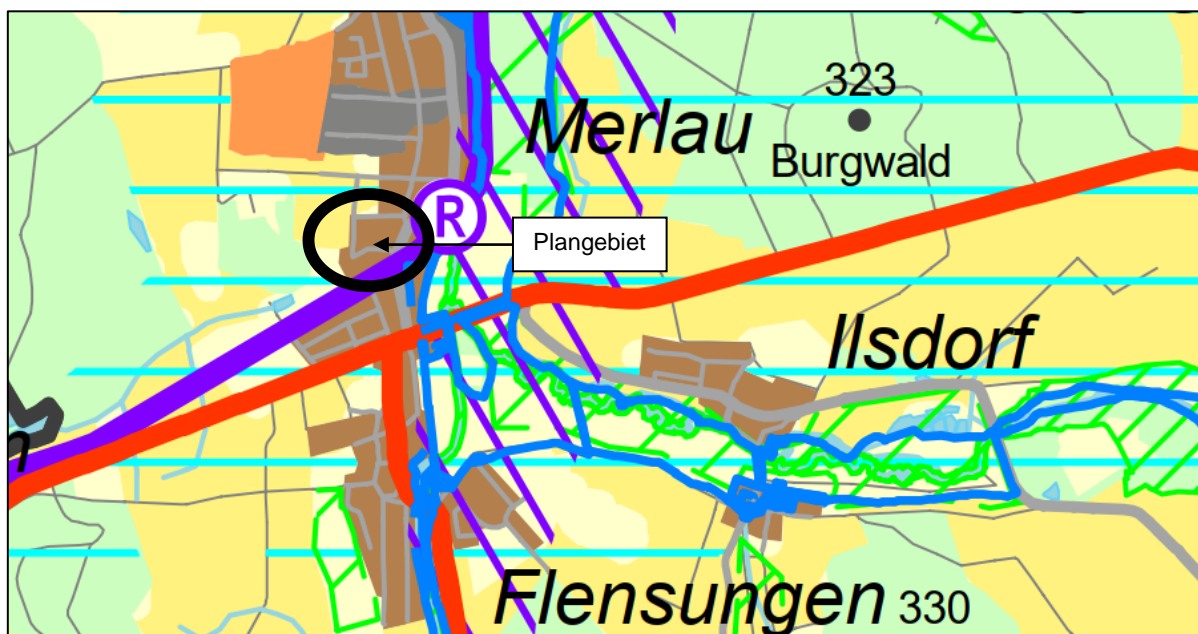
1.3 Regionalplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Maßgebend für das Plangebiet sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM2010). Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dar. Westlich sowie nördlich werden *Vorranggebiete für die Landwirtschaft* dargestellt, südlich der Verlauf der Bahnstrecke der Vogelsbergbahn.

Gegenwärtig wird für die Gemeinde Mücke eine Kaufkraft von >110 % ermittelt, welche sich nach Durchführung des Vorhabens ebenfalls erhöht. Damit steht das Vorhaben zunächst dem Zentralitäts- und Kongruenzgebot des Regionalplans Mittelhessen 2010 entgegen.

Aus diesem Grund wurde eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung beantragt.

Das Plangebiet im Regionalplan Mittelhessen 2010



Quelle: Regierungspräsidium Gießen, genordet, ohne Maßstab

Vertiefend soll nachfolgend eine Übersicht über den zugrundeliegenden weiteren formulierten Zielen des Kapitels 5.2 Flächen für Siedlungszwecke des Regionalplans Mittelhessen 2010 erfolgen:

5.2-1 (Z) (K): Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.

- Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird dem o.g. Ziel der Regionalplanung gefolgt. Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet Siedlung Bestand. Der Bebauungsplan soll Planungsrecht für die Erweiterung des bestehenden Penny-Lebensmittelmarktes in unmittelbarer Nähe zum jetzigen Standort von bisher zulässigen 700 m² auf 1.000 m² Verkaufsfläche sowie die Verlagerung des ansässigen Rewe-Getränkemarktes mit weiterhin zulässigen 700 m² schaffen und dementsprechend ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festsetzen.

Mit der entsprechenden Ausweisung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel bedarf es ferner einer Auseinandersetzung der im Regionalplan Mittelhessen 2010 formulierten Ziele und Grundsätze für Einzelhandelsvorhaben:

5.4-1 (G) Die verbrauchernahe Versorgung soll unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnnahen Grundversorgung, in zumutbarer Erreichbarkeit auch für immobile Bevölkerungsschichten erhalten bleiben. Dies gilt in besonderer Weise für die ortsteilbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

- Der Planstandort befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Mücke und entspricht damit grundsätzlich auch den Vorgaben des von der Gemeindevertretung am 15.09.2021 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. Demgemäß sind „(...) *Entwicklungen zukünftig prioritär auf diesen Bereich zu konzentrieren*“ (vgl. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mücke, CIMA, 2021, S. 58.). Zur Etablierung und Positionierung der Ortskernlage sollen Neuansiedlungen und Erweiterungen von Betrieben vor allem mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zukünftig gezielt an dem in Rede stehenden Standort stattfinden. Die nahegelegenen Haltestellen des ÖPNV sowie die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ermöglichen eine Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs für die immobile Bevölkerung. Der oben genannte Grundsatz bleibt somit gewahrt.

5.4-2 (G) Großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) müssen sich in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung einfügen.

- Siehe Ziel 5.4-3.

5.4-3 (Z) Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren in Betracht. Standorte außerhalb der zentralen Ortsteile sind auszuschließen. Zur örtlichen Grundversorgung und unter Einhaltung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zu den Einzelhandelsvorhaben ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig (Zentralitätsgebot).

- Die Gemeinde Mücke ist Grundzentrum. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs im zentralen Ortsteil der Gemeinde. Die Abgrenzung des von der Gemeindevertretung beschlossenen zentralen Versorgungsbereichs wurde u.a. mit gutachterlicher Unterstützung und unter Einbindung des Dezernat 31 – Regionalplanung, Bauleitplanung beim Regierungspräsidium Gießen definiert. Die Gemeinde Mücke hat sich somit bereits frühzeitig und vorhabenunabhängig mit der standörtlichen Einzelhandelsentwicklung in ihrem Gemeindegebiet auseinandergesetzt.

Es handelt sich bei dem gewählten Planstandort um eine städtebaulich integrierte Lage, welche sowohl die Anbindung mit dem ÖPNV als auch die fußläufige Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen gewährleistet. Zielvorstellung der Gemeinde ist es daher, diesen zentralen Versorgungsbereich zur örtlichen Grundversorgung weiter zu stärken und auszubauen und keine Entwicklung „auf der grünen Wiese“ oder in randlich gelegenen Gewerbegebieten mit entsprechenden Auswirkungen auf die zentralörtliche Systematik zu forcieren.

Darüber hinaus sei an dieser Stelle erwähnt, dass es sich vorliegend nicht um eine Neuansiedlung eines weiteren Marktteilnehmers handelt, sondern ein bereits seit vielen Jahren bestehender und etablierter Versorger innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches neu errichtet und um lediglich 300 m² Verkaufsfläche erweitert werden soll.

Entsprechend zielt das Planvorhaben mit seinen überwiegenden Sortimenten des täglichen Bedarfs auch weiterhin auf die Grundversorgung der Gemeinde Mücke an einem städtebaulich integrierten Standort ab. Auswirkungen auf das hier zugrundeliegende Ziel der Raumordnung und das zentralörtliche Gefüge sind nach diesseitiger Einschätzung durch den Neubau der bestehenden Filiale mit einer Erweiterung um 300 m² nicht anzunehmen.

Dennoch wird bereits gegenwärtig eine Kaufkraft für die Gemeinde Mücke von >110 % ermittelt, welche sich nach Durchführung des Vorhabens ebenfalls erhöht. Aus diesem Grund wird eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 im Zuge der Bauleitplanung beantragt.

5.4-4 (Z) Großflächige Einzelhandelsprojekte haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen (Kongruenzgebot). Sie haben bei Festlegung ihrer Verkaufsflächengröße, der Sortimentsgruppen und des daraus resultierenden Einzugsbereichs den zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Versorgungsbereich) zu beachten. Dabei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.

- Entsprechend der Einstufung als Grundzentrum im hierarchisierten System der Zentralen Orte übernimmt die Gemeinde Mücke die Funktion der Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Hierzu zählen auch Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment des diskutierten Planvorhabens. Mit den geplanten Verkaufsflächen befindet sich insbesondere der PENNY-Markt (ca. 1.000 m²) unterhalb aktuell üblicher Filialkonzepte vergleichbarer Lebensmitteldiscounter, die eine Verkaufsflächengröße von 1.200 m² bis 1.400 m² aufweisen. Darüber hinaus werden durch das Planvorhaben keine grundsätzlich neuen Versorgungsstrukturen geschaffen.

Der in Rede stehende Marktstandort verfügt auch vor dem Hintergrund der bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits über einen festen und etablierten Kundeneinzugsbereich in integrierter Lage, der durch die kleinräumige Verlagerung und geringfügige Erweiterung keine wesentliche Veränderung erfährt. Eine überörtliche Anziehungskraft, welche über den Verflechtungsbereich (Versorgungsbereich) hinausgreifen wird, ist aus der Erweiterung des bestehenden Marktes um 300 m² nicht ableitbar, so dass das o.g. Kongruenzgebot nach diesseitiger und gutachterlicher Einschätzung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Die Auswirkungsanalyse der CIMA hat in diesem Zusammenhang für die Gemeinde Mücke in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine bisher bestehende Kaufkraftbindung von 117 % ermittelt. Nach gutachterlicher Auffassung wird sich dieser Wert durch das in Rede stehende Planvorhaben rechnerisch auf Basis eines „worst-case“-Ansatzes auf künftig maximal 119% erhöhen (eigene Berechnung, Basis: Cima 2022), sodass sich eine Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 begründet, welche im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens beantragt wird.

In diesem Zusammenhang sei zudem vermerkt, dass im Zuge von derartigen Verkaufsflächen-erweiterungen u.a. aufgrund des vorherrschenden Wettbewerbs in Lebensmittelsegment keine linearen Umsatzsteigerungen und damit wesentlich weitergehenden Kaufkraftbindungen oder -abschöpfungen aus anderen Gemeinden zu erwarten sind. Vorhaben dieser Art zielen primär auf eine (energetische) Modernisierung älterer Verkaufsstellen, eine Verbesserung des Kundenkomforts (u.a. durch breitere Gänge und niedrigere Regale) und auf eine zukunftsfähige Positionierung zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit des jeweiligen Betriebes ab. Dies ist auch vorliegend der Fall.

Der bestehende zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Versorgungsbereich) bzw. die zentralörtliche Systematik werden daher nach diesseitiger Einschätzung und gutachterlicher Beurteilung durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt.

Das interkommunale Abstimmungsgebot wird u.a. im Rahmen des beantragten Abweichungsverfahrens als auch im Zuge der zweistufigen Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) berücksichtigt und gewahrt.

5.4-5 (Z) Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung zulässig (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dargestellt. Der Standort ist somit siedlungsstrukturell integriert. Das o.g. Ziel des Regionalplans Mittelhessen 2010 wird somit gewahrt.

5.4-6 (Z) Die großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Sie müssen eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind, können davon ausgenommen werden (Städtebauliches Integrationsgebot).

Bei der geplanten Er- bzw. Einrichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsprojekte außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche (Innenstadtbereiche, Ortskerne, Stadtteilzentren) sind innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen.

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines *Vorranggebietes Siedlung Bestand* gem. Regionalplan Mittelhessen 2010 und befindet sich im zentralen Ortsteil Merlau. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Plangebiets befinden sich weitere Einzelhandelbetriebe verschiedener Branchen sowie komplementäre Nutzungen wie Gastronomie und andere Dienstleistungen, sodass Wege gebündelt und zusätzliches Verkehrsaufkommen vermieden werden. Darüber hinaus befindet sich in rd. 200 m Entfernung die nächstgelegene Bushaltestelle „Flensungen Industrieweg“ und in rd. 400 m der „Bahnhof Mücke“ in Flensungen. Eine bauliche und funktionelle Verbindung zu Siedlungsgebieten, insbesondere nördlich und südlich an den Vorhabenstandort angrenzend, liegt ebenfalls vor. Da für die Fläche des geplanten Penny-Marktes bereits Bau-recht besteht, ist der Standort im Hinblick auf die Umweltverträglichkeit grundsätzlich positiv zu bewerten. Dabei stellt Merlau den zweitgrößten Ortsteil in der Gemeinde Mücke dar, der auch von den Einwohnerinnen und Einwohnern anderer Ortsteile gut zu erreichen ist. Der Standort ist somit städtebaulich integriert.

5.4-7 (Z) Großflächige Einzelhandelsprojekte dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen.

Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentral-örtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen (Beeinträchtigungsverbot).

- Im Rahmen der Wirkungsprognose der Auswirkungsanalyse konnte dargelegt werden, dass *„(...) durch das Planvorhaben im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel an den verschiedenen Standorten im Untersuchungsgebiet keine Umsatzumverteilungen ausgelöst werden, die städtebauliche Effekte im Sinne von Betriebsschließungen oder Funktionsverlusten bzw. Verödungen nach sich ziehen würden.“*
- Darüber hinaus entspricht das Planvorhaben den Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Mücke, in welchem für den zentralen Versorgungsbereich Merlau/Flensungen beschlossen wurde, dass *„(...) Zur Etablierung und Positionierung der Ortskernlage [die] Neuan-siedlungen und Erweiterungen von Betrieben vor allem mit zentren- und nahversorgungsrele-vanten Sortimenten zukünftig gezielt hier stattfinden [sollen], sofern sie raumordnerisch verträglich sind.“*

Zu diesem Ergebnis kommt ebenfalls die Auswirkungsanalyse der Cima: *„Außerdem konnte eine Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mücke aus dem Jahr 2021 festgestellt werden. Insbesondere die planerisch gewünschte Stärkung des gesamten zentralen Versorgungsbereiches kann mit der Neuaufstellung der angesiedelten Märkte PENNY und REWE-Getränkemarkt vorangetrieben werden.“* Das Beeinträchtigungsverbot wird somit ge-wahrt.

5.4-8 (Z) Factory-Outlet-Center (Hersteller-Direktverkaufszentren) wie auch die schrittweise Entwick-lung dieser Verkaufsform sind nur in den Kernbereichen der Innenstädte der Oberzentren zulässig.

- Das Ziel wird vorliegend nicht berührt.

5.4-9 (Z) Die genannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben, für die beabsichtigte Umwidmung von Gewerbegebieten zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel sowie für die auch mit der Zeit gewachsene Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbe-trieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe die Ziele der Raumordnung verletzen bzw. zu den in § 11 BauNVO genannten Auswirkungen führen (de-facto-Einkaufszentrum) können.

- Bei der beigefügten Auswirkungsanalyse wurden dem realitätsnahen Worst-Case-Ansatz ent-sprechend die benachbarten Betriebe Penny und Rewe-Getränkemarkt mit gemeinsamer Park-platznutzung in städtebaulich integrierter Lage einer gemeinsamen Prüfung unterzogen, sodass es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben von insgesamt ca. 1.700 m² handelt. Der nördlich angrenzende Rewe-Markt hat weiterhin Bestand, das Bestandsgebäude des Penny-Marktes wird lediglich für den Rewe-Getränkemarkt und die gem. Bebauungsplan zulässigen, jedoch bisher ungenutzten 115 m² erweitert.

Die flächenwirksame Erweiterung des Vorhabens beträgt somit die Erweiterungsfläche des Penny-Neubaus von 300 m² und die Ausnutzung der Gesamtfläche des Getränkemarktes. Das oben genannte Ziel wird dementsprechend berücksichtigt.

5.4-10 (Z) Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Vorangebiet Siedlung Bestand* dargestellt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mücke ist das Areal für den Neubau des Penny-Marktes als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan soll daher im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert werden, mit dem Ziel zur Ausweisung einer entsprechenden Sonderbaufläche. Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan „Pfaffensteg/Bahnhofstraße“ aus dem Jahr 2007 stellt für die Neubaufäche des Penny-Marktes ein eingeschränktes Gewerbegebiet dar. Zulässig sind demnach Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Seit Inkrafttreten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Jahr 2007 hat sich die in Rede stehende Fläche aufgrund der bestehenden Restriktionen (Schallschutz, Flächengröße, Anbindung, etc.) jedoch nicht an Gewerbebetriebe vermarkten lassen. Unter Berücksichtigung ihrer Größe eignet sich die Fläche auch nicht zur Ansiedlung arbeitsplatzintensiver oder produzierender Betriebe, die aufgrund der räumlichen Nähe zu den benachbarten Wohnbebauungen zudem weiteren (immissionsschutzrechtlichen) Einschränkungen unterliegen würden. Zusammenfassend lässt sich daher feststellen, dass die Inanspruchnahme dieser Fläche keine negativen Auswirkungen auf die Sicherung von Flächenreserven für produzierende und weiterverarbeitende Betriebe haben wird. Vielmehr erscheint eine Nutzung städtebaulich sinnvoll, die sich an den Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes zur Stärkung des zentralen Versorgungsreiches orientiert.

5.4-11 (Z) Soweit nach § 34 BauGB bzw. rechtsgültigen Bebauungsplänen entgegen den o. g. Zielen aus raumordnerischer Sicht unverträgliche Einzelhandelsvorhaben möglich wären, sind die betreffenden Städte und Gemeinden verpflichtet, mittels Bebauungsplänen, die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die verbindlichen Ziele dieses Regionalplans anzupassen sind, steuernd einzugreifen und solche Baugesuche nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen bzw. mittels einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB zu verhindern.

- Das Ziel wird vorliegend nicht berührt.

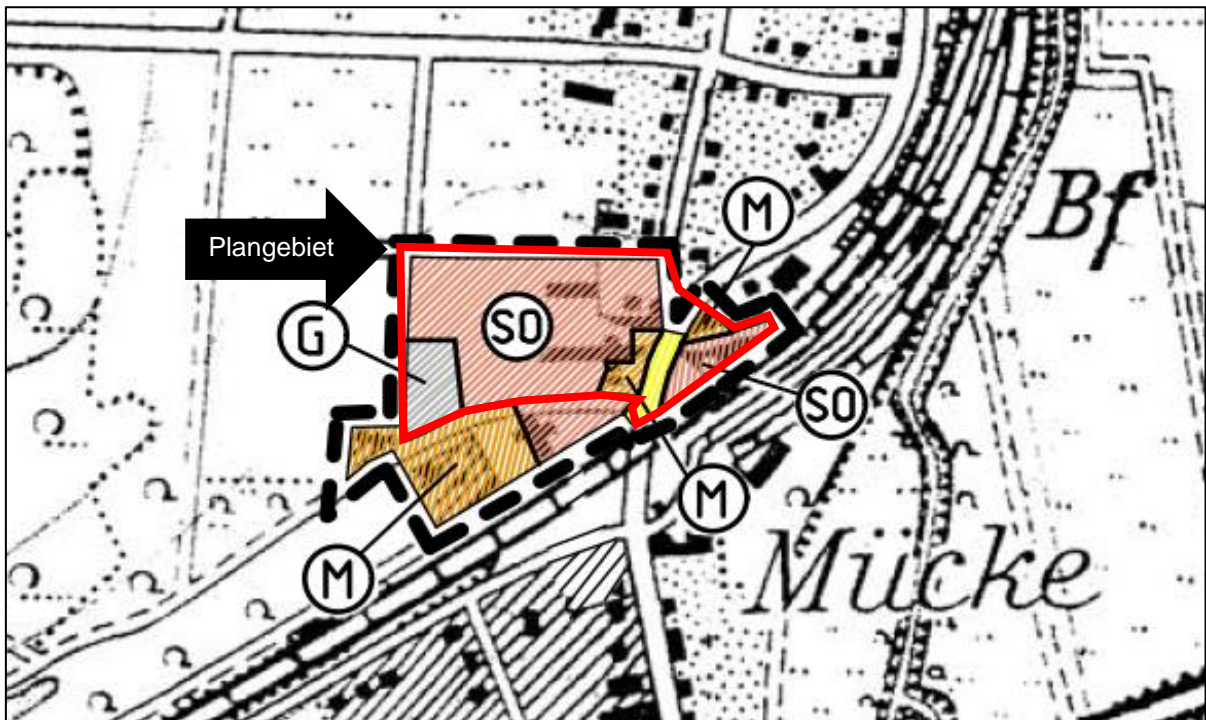
Zusammenfassend kommt die Gemeinde Mücke unter Bezugnahme auf die erstellte gutachterliche Auswirkungsanalyse (siehe Anlage) und den vorstehenden Ausführungen zu dem Schluss, dass eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung aus den aufgeführten Gründen vertretbar ist und das Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen hervorruft. Die Entscheidung der Regionalversammlung zur beantragten Abweichung von den Zielen der Raumordnung wird im Entwurf der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Mücke wurde für das Plangebiet im Rahmen des Bauleitplanverfahren „Pfaffensteg/Bahnhofstraße“ im Jahr 2007 geändert. Die wirksame Flächennutzungsplanänderung stellt das Plangebiet westlich und nordöstlich der Ortsdurchfahrt „Bahnhofstraße“ als gemischte Baufläche dar. Östlich der „Bahnhofstraße“ und nördlich der Straße „Am Pfaffensteg“ wird eine Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel dargestellt. Für den Vorhabenbereich des Penny-Marktes zentral-westlich im Plangebiet wird eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes von 2007 der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen.

Zur Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel im westlichen Geltungsbereich für den Neubau des Penny-Marktes erfolgt daher die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Planziel einer Darstellung einer Sonderbaufläche gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Geltungsbereich (rot) im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mücke



Quelle: Gemeinde Mücke, bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet ist bisher der Bebauungsplan „Pfaffensteg/Bahnhofstraße“ aus dem Jahr 2007 maßgeblich, welcher im östlichen Bereich sowie für die Flächen der Bestandsmärkte ein Sondergebiet und im Nordosten sowie zentral Mischgebiete festsetzt. Für den Bereich des Planvorhabens des Penny-Marktes setzt der Bebauungsplan aus dem Jahr 2007 ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest.

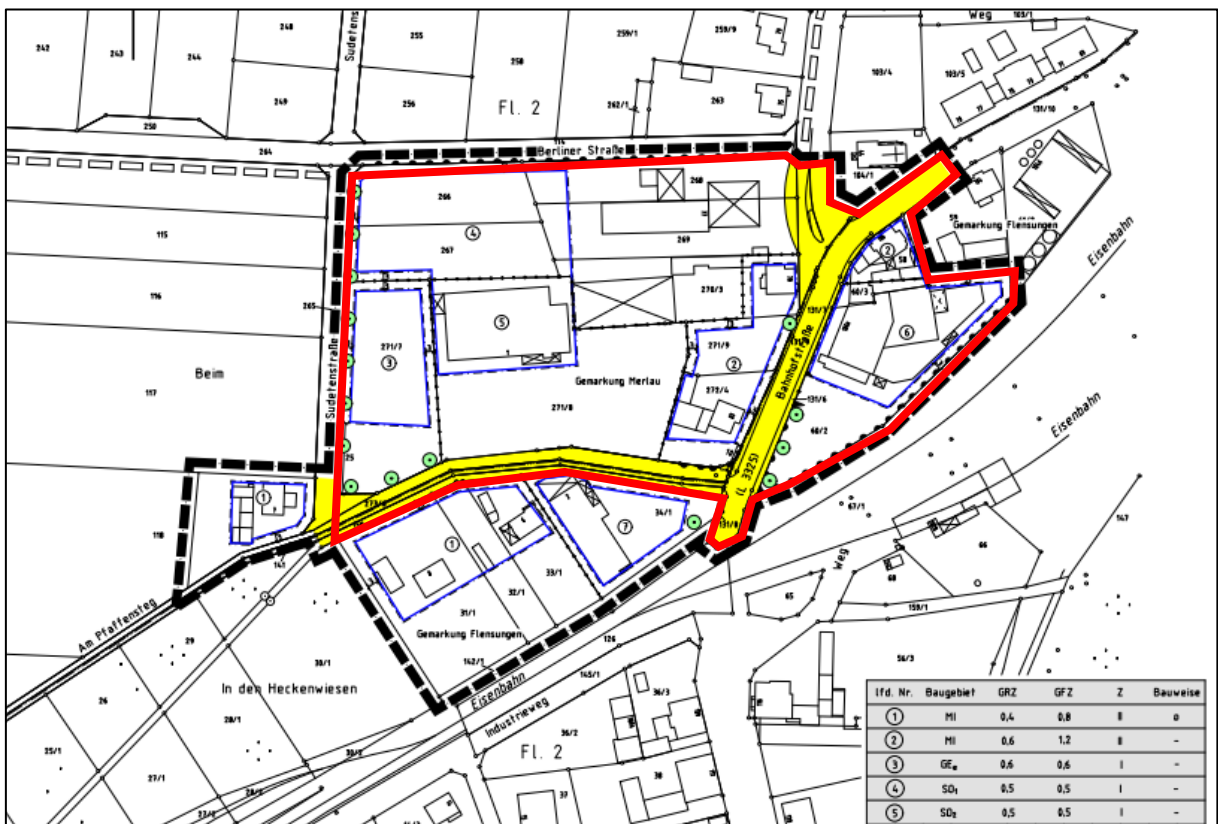
Die nun vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Pfaffensteg/Bahnhofstraße“ bezieht die Flächen östlich und westlich der „Bahnhofstraße“ in den räumlichen Geltungsbereich ein.

Die südlichen (Misch- und Sondergebiet) und südwestlichen (Mischgebiet) Teilbereiche des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans aus dem Jahr 2007 bleiben von der in Rede stehenden Bauleitplanung unberührt, die Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches gelten somit im Übrigen unverändert fort.

Wie eingangs beschrieben sind die vorliegenden Planziele die Neuerrichtung des ansässigen Penny-Marktes mit einer Verkaufsflächenerweiterung sowie der Umzug des Rewe-Getränkemarktes in das Bestandsgebäude des aktuellen Penny-Marktes. Im Wesentlichen beinhaltet die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pfaffensteg/Bahnhofstraße“ daher die Umwidmungen der bisher rechtsverbindlich festgesetzten Bauflächen. Folglich wird für die bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzte Fläche des Planvorhabens für die Neuerrichtung des Penny-Marktes ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Die ehemalige Fläche des Rewe-Getränkemarktes, für welche bisher ein Sondergebiet für Getränkeeinzelhandel festgesetzt wurde, wird im Zuge der 1. Änderung in eine Mischbaufläche umgewidmet.

Eine Nachnutzung für den Einzelhandel wird an dieser Stelle zukünftig ausgeschlossen. Die bisherige Festsetzung des Mischgebiets westlich entlang der „Bahnhofstraße“ wird für die Erweiterung der Stellplatzflächen teilweise von der Ausweisung eines Sondergebiets beansprucht. Die weiteren Bestandsflächen, wie die des nördlichen Rewe-Marktes sowie der verbleibenden Mischgebiete innerhalb des Plangebiets der vorliegenden Änderung, werden aus redaktionellen Gründen in das Bauleitplanverfahren mitaufgenommen.

Ausschnitt rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Pfaffensteg/Bahnhofstraße“ sowie Geltungsbereich der 1. Änderung (rot)



Quelle: Gemeinde Mücke, bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel für die Neuausrichtung des bereits ansässigen Penny-Marktes geschaffen werden. Für das Vorhabengrundstück besteht bereits Baurecht, da für die Fläche der Bebauungsplan „Pfaffensteg/Bahnhofstraße“ aus dem Jahr 2007 rechtverbindlich ist und für den Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist. Darüber hinaus ist das Plangebiet im Regionalplan 2010 bereits als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt. Die grundsätzliche Standortdiskussion und -vorbereitung wurde somit bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durchgeführt.

Jedoch hat sich die Fläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Mücke seither nicht für arbeitsplatzintensive oder produzierende Betriebe attraktiv vermarkten lassen. Mit der nun geplanten Inanspruchnahme der Fläche für großflächigen Einzelhandel wird dem Grundstück eine städtebaulich sinnvolle Nutzung zugeführt, welche sich zum einen an den Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert und zum anderen die bereits vorherrschenden Nutzungen im Umfeld städtebaulich sinnvoll ergänzt. Des Weiteren wird mit dem Standortwechsel des Rewe-Getränkemarktes eine Nachnutzung im bisherigen Bestandsgebäude des Penny-Marktes erfolgen, sodass derzeit keine weiteren zusätzlichen Flächen im vorliegenden Bauleitplanverfahren neu in Anspruch genommen werden. Zusammenfassend wird somit durch das Vorhaben kein zusätzlicher Eingriff in Grund und Boden vorbereitet, da bereits Planungsrecht für ein eingeschränktes Gewerbegebiet besteht, sowie eine Nachnutzung von Bestandsgebäuden erfolgt.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	20.07.2022 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	__..__..____ – __..__..____ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	__..__..____ – __..__..____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	__..__..____

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Mücke Stimme als amtliches Bekanntmachungsblatt.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die derzeitige verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes zu den bestehenden Verbrauchermärkten erfolgt zum einen südlich aus Richtung der Ortslage Flensungen über die Landesstraße L 3325 bzw. „Bahnhofstraße“ sowie nordöstlich aus Richtung der Ortslage Merlau über die Landesstraße L 3325 bzw. „Bahnhofstraße“ sowie zentral nördlich über die Straße „Flensunger Weg“. Das westliche Einzelhandelsgebiet wird zudem südwestlich über die Straße „Am Pfaffensteg“ erschlossen. Im östlichen Verlauf schließt die „Sudetenstraße“ an und führt weiter nördlich an die „Berliner Straße“, welche beide als Anliegerstraßen ausgewiesen sind und nicht für die offizielle Erschließung genutzt werden.

Für den nichtmotorisierten Individualverkehr ist das Plangebiet überörtlich durch den „Bahnhof Mücke“ in rd. 400 m Entfernung zu erreichen. Die Regionalbahn 45 verkehrt hier halbstündig auf der Strecke Fulda Bahnhof sowie Limburg (Lahn) Bahnhof und Gießen. Darüber hinaus befindet sich in rd. 200 m die nächstgelegene Bushaltestelle „Flensungen Industrieweg“ mit Verbindungen in die Ortsteile Ober-Ohmen, Nieder-Ohmen, Groß-Eichen und Höckersdorf. Ergänzt wird der ÖPNV durch ein Anruf-Linien-Sammeltaxi mit Verbringungen in die Ortsteile Atzenhain, Bernsfeld und Nieder-Ohmen.

3. Städtebauliche Konzeption

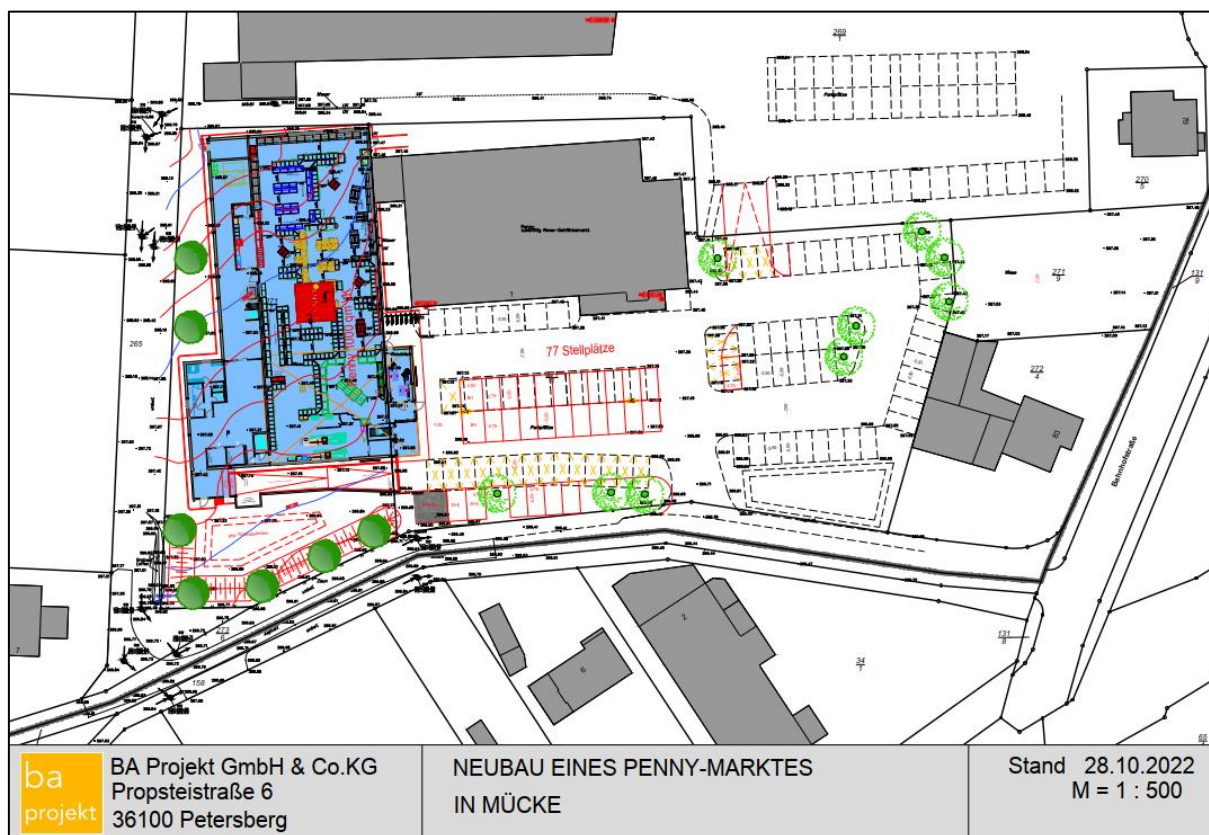
Die vorliegende Planungskonzeption sieht die Neuerrichtung des Penny-Marktes im westlichen Bereich auf dem bereits von großflächigem Einzelhandel geprägten Gelände vor. Der eingeschossige Neubau wird als „Green Building“ errichtet und soll von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) mit dem Standard „Gold“ ausgezeichnet werden. Der Neubau mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² wird neben den Gütern des täglichen Bedarfs, also Nahrungs- und Genussmittel im Hauptsortiment, auch Non-Food und Randsortimente anbieten.

Geplant ist die Errichtung des Neubaus unmittelbar östlich des angrenzenden, ehemaligen Standorts des Penny-Marktes sowie südlich des bestehenden Rewe-Marktes. Da das ehemalige Gebäude des Penny-Marktes zukünftig durch den Rewe-Getränkemarkt folgegenutzt wird, ist eine gemeinsame Nutzung des Parkplatzes geplant. Die Haupteinfahrt auf die Parkplatzfläche erfolgt weiterhin über die südliche Straße „Am Pfaffensteg“. Über diese werden ebenfalls die Anlieferungen an den neuen Standort des Penny-Marktes erfolgen, der entsprechende Schleppkurvennachweis kann der Planungskonzeption entnommen werden.

Neben einer geplanten Durchfahrt zwischen den südlichen Parkplatzflächen des Rewe-Getränkemarktes und des neuen Penny-Marktes sowie den nördlichen Parkplatzflächen des Rewe-Marktes, wird die nördliche Parkplatzsituation von der vorliegenden Planung nicht weiter berührt. Ebenfalls bleibt der nordöstliche Einfahrtsbereich erhalten bzw. wird planungsrechtlich als solcher gesichert. Des Weiteren werden die Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans aus dem Jahr 2007 bezüglich der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten weiterhin übernommen.

Mit dem Umzug des Rewe-Getränkemarktes aus dem Sondergebiet östlich der L 3325 bzw. „Bahnhofstraße“ sowie dem Ausschluss weiterer Einzelhandelsnutzungen in dem nun als Mischgebiet geplanten Bereich kann davon ausgegangen werden, dass sich das Verkehrsaufkommen entlang der L 3325 bzw. „Bahnhofstraße“ nicht erhöhen, sondern die nun gebündelte Verlagerung des Einzelhandels in den Westen des Plangebiets das Verkehrsaufkommen im Bereich der L 3325 bzw. „Bahnhofstraße“ entlasten wird.

Planungskonzeption des Penny-Markt-Neubaus



Quelle: ba-projekt.com

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan mit der nun vorliegenden 1. Änderung Festsetzungen für Pflanzungen und Erhalt von Einzelbäumen für eine grünordnerische Einfassung des neuen Penny-Marktes sowie dem gesamten Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit seinen Stellplatzanlagen.

Weitere Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und zum Artenschutz, im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Belange, etc. werden nach Vorlage der entsprechenden Fachgutachten in die Planunterlagen integriert.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem beschriebenen Planziel der Verlegung und Erweiterung des ansässigen Penny-Marktes sowie der planungsrechtlichen Sicherung der Bestandsmärkte setzt der Bebauungsplan für den Bereich mit der lfd. Nr. 1 ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO) fest. Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Lebensmittel-Verbrauchermärkten sowie Getränkemärkten.

Gemäß den Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Pfaffensteg/Bahnhofstraße“ von 2007 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A Lebensmittelmärkte mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.250 qm zulässig. Diese Verkaufsfläche entspricht der bisherigen Fläche des bestehenden Marktes, sodass die Festsetzung in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans bestandssichernd aufgenommen wird. Randsortimente dürfen auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.

Für die überbaubare Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B werden Lebensmittelmärkte mit einer jeweils maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.000 qm zugelassen. Randsortimente dürfen auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung C wird festgesetzt, dass Getränkemärkte mit einer zulässigen Verkaufsfläche von maximal 700 qm zulässig sind.

Während das Sondergebiet die planungsrechtliche Grundlage für die Neuerrichtung und Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Penny-Marktes am Standort schafft sowie den Bestand des ansässigen Rewe-Marktes sichert, werden im Bereich des östlichen Mischgebiets mit der lfd. Nr. 2 durch den Umzug des dortigen Rewe-Getränkemarktes weitere Flächen für das Wohnen sowie für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geschaffen. Die Bestandswohngebäude westlich der „Bahnhofstraße“ werden mit der vorliegenden 1. Änderung weiterhin als Mischgebiet planungsrechtlich gesichert.

Für die Bereiche mit den lfd. Nr. 2 und 3 wird folglich ein Mischgebiet gem. § 13 BauNVO festgesetzt. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Von den gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden vorliegend Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO allgemein als auch ausnahmsweise im gesamten Gebiet als unzulässig festgesetzt. Der Ausschluss dieser Nutzungen ist dadurch begründet, dass diese Festsetzungen bereits im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2007 enthalten waren und sich das Plangebiet entsprechend der zulässigen Nutzungen entwickelt hat. Darüber hinaus sollen die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten oftmals einhergehenden negativen städtebaulichen Effekte („Trading-down-Effekt“; nachbarschaftliche Konflikte, etc.) bereits auf Ebene der Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

Des Weiteren werden die im Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe, sofern es sich um Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe handelt, mit Bezug auf § 1 Abs. 9 BauNVO als unzulässig festgesetzt. Der Ausschluss von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben ist dadurch begründet, dass mit der Neuausrichtung und Verkaufsflächenerweiterung des Penny-Marktes sowie dem Umzug des Rewe-Getränkemarktes in das Sondergebiet mit der Bezeichnung C eine Bündelung des großflächigen Einzelhandels für Lebensmittel innerhalb Fläche des Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs gemäß des Einzelhandelskonzepts von der Gemeinde Mücke angestrebt wird.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Im Bebauungsplan wird die maximal zulässige Grundflächenzahl für das Sondergebiet mit der lfd. Nr. 1 auf $GRZ=0,6$ festgesetzt. Dabei orientiert sich die Festsetzung der Grundflächenzahl zum einen an der Bestandssituation, zum anderen werden die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Pfaffensteg/Bahnhofstraße“ aufgegriffen und teilweise angepasst. Um eine aufgelockerte und städtebaulich vertretbare Bebauung der Baugrundstücke zu ermöglichen, liegt die Festsetzung der Grundflächenzahl weiterhin unterhalb der maximal zulässigen Obergrenze gemäß der Baunutzungsverordnung. Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 %, also im vorliegenden Fall im Sondergebiet mit der lfd. Nr. 1 auf eine GRZ II von 0,9 und in den Mischgebieten mit den lfd. Nr. 2 und 3 auf eine GRZ II von 0,8 überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Plangebiet wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Auch hier greift die Ableitung der festgesetzten Vollgeschosse die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Pfaffensteg/Bahnhofstraße“ aus dem Jahr 2007 auf und passt diese entsprechend der vorherrschenden Bestandssituation auf. So wird für das Sondergebiet mit der lfd. Nr. 1 weiterhin einheitlich für alle drei Baufelder die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf $Z=1$ festgesetzt. Auf eine weitere Höhenfestsetzung im Sondergebiet kann an dieser Stelle verzichtet werden, da durch die Festsetzung der Vollgeschosse i.V.m. der Festsetzung einer Verkaufsflächengröße die Höhenentwicklung ausreichend reglementiert wird und somit eine negative Beeinflussung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten ist.

Für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. 2 wird bestandssichernd die Zahl der Vollgeschosse auf Z=II festgesetzt. Mit der vorliegenden 1. Änderung wird für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. 3 entsprechend der vorherrschenden Bestandssituation die Zahl der Vollgeschosse auf Z=III festgesetzt.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Plankarte mittels Baugrenzen festgesetzt, innerhalb derer gebaut werden darf. Die Baugrenzen im Sondergebiet werden weitgehend gebäudebezogen festgesetzt, um im Vollzug des Bebauungsplanes ausreichend Flexibilität und eine effiziente Grundstücksausnutzung zu gewährleisten.

Pkw-Stellplätze mit ihren Fahrgassen, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO inkl. Hof- und Andienungsflächen, Gehwege sowie Werbeanlagen, etc. sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen (wie z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB - Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) entgegenstehen

4.4 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

4.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Reduzierung der Eingriffe in Grund und Boden und zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass Stellplätze, Rettungswege, Wege- und Hofflächen mit hellen Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belägen auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen sind, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Die Festsetzung gilt aus Gründen des Schallschutzes nicht für Fahrwege sowie aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes nicht für Lkw-Zufahrten, -Andienungen, und -Rangierflächen.

Zur Schonung und Erhaltung der Bodenfunktionen auf den Grundstücksfreiflächen wird festgesetzt, dass die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig ist.

Des Weiteren wird unter Berücksichtigung des westlich angrenzenden Außenbereichs auf Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden sind. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung (insb. in den Außenbereich) zu vermeiden, sind Beleuchtungen zudem mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechender Projektionstechniken einzusetzen.

Ausgleichsflächen und / oder -maßnahmen für die vom Vorhaben betroffenen Zauneidechsen werden zum Entwurf hin ergänzt.

4.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Zur Minderung der Fahrgeräusche von Einkaufswägen und damit einhergehender Immissionen auf angrenzende Wohnnutzungen wird festgesetzt, dass Fahrwege der Kundenparkplätze innerhalb des Sondergebiets mit der lfd. Nr. 1 mit einer Asphaltoberfläche zu versehen sind.

4.7 Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung des Plangebiets sowie der grünordnerischen Gestaltung der Stellplätze werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

So sind die in der Plankarte zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Bäume (Symbole) fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Artenlisten). Dabei ist eine Verschiebung der Standorte von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig. Für Neu- oder Ersatzpflanzungen ist ein Mindeststammumfang von 14-16 cm vorzusehen.

Für die Stellplätze gilt, dass Pro 6 Stellplätze mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum gem. Artenliste 1 zu pflanzen und zu unterhalten ist. Die nach der Planzeichnung auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 5 qm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.

Im Südwesten des Plangebiets wird zur Eingrünung des Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel sowie zur Abgrenzung der Einzelhandelsnutzung zur angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt, dass innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Anpflanzung einer geschlossenen, standortgerechten Baumhecke gemäß der Artenliste 1 und 2 unter Ziffer 3.10 vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten ist. Es sind mindestens 8 verschiedene Gehölze zu wählen. Es gelten je Strauch 2-4 m² und je Baum 6-8 m².

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.1 Gestaltung von Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen und zur Förderung eines offenen städtebaulichen Charakters sind im Plangebiet ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken zulässig.

Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedung und sind ebenso wie Mauersockel (mit Ausnahme von Stützmauern) unzulässig.

Die Einfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzapflanzen (gem. Artenliste 2, einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken (gem. Artenliste 4).

5.2 Abfall- und Wertstoffbehälter

Ebenfalls aus gestalterischen Gründen und zur Förderung des Ortsbildes wird für das gesamte Plangebiet bestimmt, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Schneckenverdichter etc. gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind. Zur Vermeidung einer städtebaulich nicht gewünschten Optik, sind diese in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

5.3 Werbeanlagen

Der Bebauungsplan setzt entsprechend aus gestalterischen Erwägungen fest, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und im engen räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sofern keine anderweitigen Festsetzungen, landes- oder bundesrechtliche Regelungen entgegenstehen. Bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer, etc.) sind unzulässig.

5.4 Grundstücksfreiflächen

Zur Begründung der rechnerisch nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche gemäß Berechnung der GRZ) wird bestimmt, dass diese gem. § 8 Abs. 1 Nr. 2 HBO als Grünfläche zu gestalten sind.

Für das gesamte Plangebiet gilt zudem u.a. auch aus ästhetischen, stadtklimatologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen, dass Freifächengestaltung in Form von Schotter-, Kies- und Steinschüttungen unzulässig ist. Die dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienenden Schüttungen sind von der Festsetzung ausgenommen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

6.2 Artenschutzrechtliche Belange

Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

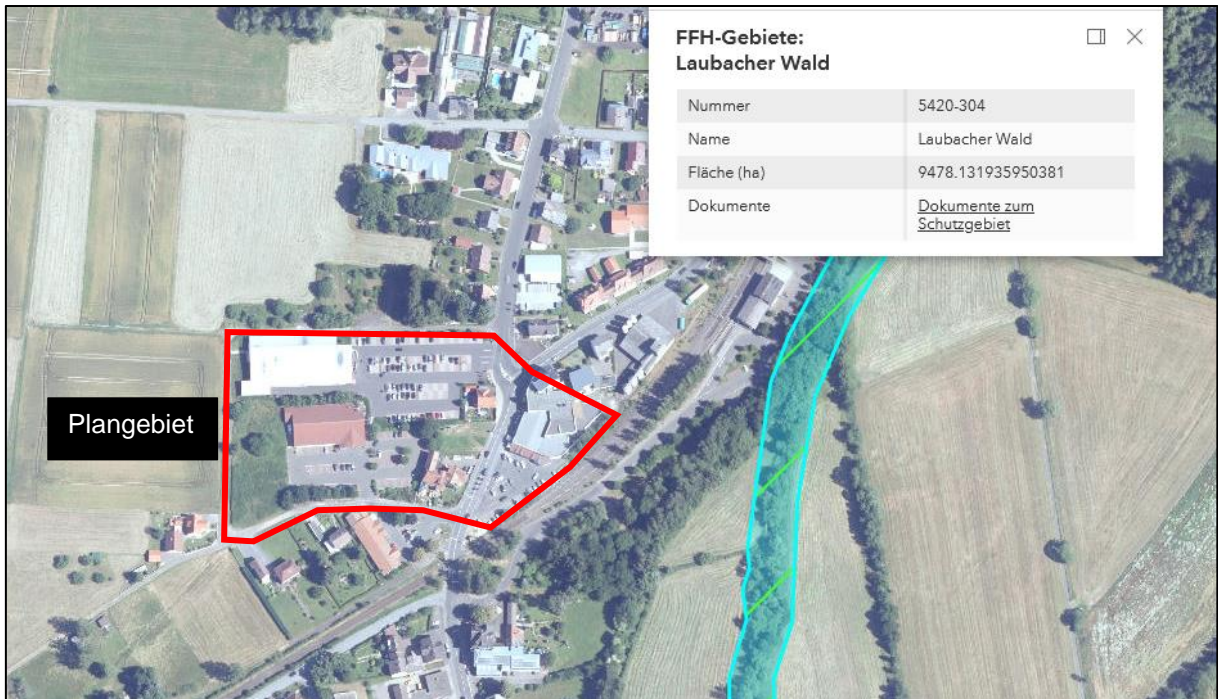
- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.
- Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu empfehlen.
- Die Festsetzungen und Regelungen zum erforderlichen Ausgleich über eine externe Ausgleichsfläche für die vom Vorhaben betroffenen Zauneidechsen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes in die Planung integriert.

6.3 Schutzgebiete

Das vorliegende Plangebiet liegt weder innerhalb noch angrenzend zu Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäischen Vogelschutzgebieten. Das nächste Natura-2000-Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5420-304 *Laubacher Wald*, welches östlich der Gleistrasse verläuft.

Hierbei handelt es sich um einen Ausläufer des Biotopkomplexes *Gehölz-Auwald-Komplex östlich Merlau und Flensungen*, der sich entlang des Seenbaches zieht. Das nächste EU-Vogelschutzgebiet befindet sich über 2 km entfernt.

Lage des Plangebiets und FFH-Gebiet



Quelle: natureg Hessen

7. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie die Bestimmungen zur Dachbegründung und den weiteren grünordnerischen Maßnahmen hingewiesen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind. Ferner sei angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Auf weitergehende Festsetzungen wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zum gegenwärtigen Planungsstand verzichtet.

Objektbezogen strebt die Fa. Penny an, den Neubau von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V. als ein „Green Building“ zu errichten mit dem Standard „gold“ zertifizieren zu lassen. Für die Zertifizierung fließen unter anderem Aspekte wie der Einsatz neuartiger und wiederverwertbarer Baumaterialien, wie beispielsweise recyclebarer Beton, aber auch das Senken des Energiebedarfs oder das Vermeiden hoher Transportkosten durch die bewusste Entscheidung für regionale Bauteile und -stoffe mit ein. Das DGNB Zertifizierungssystem bewertet die Qualität über den kompletten Gebäudelebenszyklus von 50 Jahren, um die längerfristige Einschätzung der Nachhaltigkeitsaspekte abzubilden.

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

8.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Die nächstliegenden Überschwemmungs- und Abflussgebiete befinden sich umliegend zum Fließgewässer Seebach (Abflussklasse 2), der rund 100 m östlich des Plangebiets verläuft.

8.2 Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Ein Vorfluter des Seebachs verläuft im Süden des Geltungsbereichs (verrohrt), u. a. gekennzeichnet durch die Grabenparzelle 158, Flur 2, Gemarkung Flensungen.

8.3 Wasserschutzgebiete (Kennzeichnung)

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzgebiet Mücke-Merlau II, Schutzzone II) befindet sich in ca. 250 m östlicher Richtung.

8.4 Wasserversorgung / Löschwasser

Im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes wird die Neuverlegung im Vorhabenbereich des Penny-Marktes von entsprechenden Infrastrukturen zur Trink- und Löschwasserversorgung erforderlich. Grundsätzlich ist die Versorgung durch die bestehenden Infrastrukturen gesichert.

8.5 Abwasserbeseitigung

Grundsätzlich ist die Abwasserbeseitigung durch die bestehenden Infrastrukturen gesichert.

Darüber hinaus sei auf die geltenden gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers hingewiesen:

Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG gilt zudem, dass Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Darüber hinaus wird auf die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung der Entwässerungssatzung der Gemeinde Mücke hingewiesen.

Hinweis: Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse im Bereich der Bahnanlage dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub, etc. nicht verändert werden.

9. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

9.1 Altlastenverdächtige Flächen (Kennzeichnung)

Altlastenverdächtige Flächen innerhalb des Plangebiets sind zum derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt. Altablagerungen, Bodenbelastungen oder Altlasten im allgemeinen Sinne können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist daher auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

9.2 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

9.3 Vorsorgender Bodenschutz

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.

8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (LANUV) zu beachten:

1. Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (LANUV, 2018)
2. Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (LANUV, 2018)

9.4 Denkmalschutz

Die bestehenden Wohngebäude „Flensunger Weg Nr. 79“ und „Bahnhofstraße Nr. 83“ sind gemäß der Denkmalliste (Stand: 12.11.2012) der Gemeinde Mücke als Einzeldenkmäler (Fachwerkwohnhaus und Wohnhaus) erfasst und werden in der Plankarte entsprechend dargestellt.

Darüber hinaus gilt, wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund der Lkw-Fahrvorgänge einschließlich der Verladung sowie durch den Pkw-Fahrverkehr und durch die Nutzung der Einkaufswagen auf dem Gelände der Märkte wird mit Berücksichtigung auf die angrenzende Wohnbebauung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Entwurf in den Planunterlagen integriert.

11. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

11.1 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle ggf. aufgeführten DIN-Normen der Verwaltung der Gemeinde Mücke während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden

11.2 Abfallbeseitigung

Bei Bau-, Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten). Downloadlink: https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

11.3 Sonstige Infrastruktur

Bahnanlagen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe zur elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Falle dem Bahnbetriebsgelände zugeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden. Bei der Längsführung von Gas- und Wasserleitungen neben den Bahnanlagen (Gleisanlagen, Böschungsfuß und -schultern, Mast- und Signalfundamenten, etc.) sollte ein Mindestabstand von 20 m eingehalten werden. Wird eine Unterschreitung des Mindestabstandes unumgänglich, so sind die technischen Bestimmungen der Richtlinien für die Kreuzung von DB-Gelände mit Gas- und Wasserleitungen zu beachten. Bei der Bepflanzung zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Das Betreten des Bahnbetriebsgeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit anhängenden Lasten oder herunterhängenden Haken verboten ist.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist daher eine Ortsbegehung mit dem zuständigen Fachdienst der DB Netz AG durchzuführen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Für Schäden, die der Deutsche Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Auswirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

12. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung wird voraussichtlich nicht erforderlich.

13. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Plangebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	23.635 qm
Sondergebiet: Großflächiger Einzelhandel	15.187 qm
Mischgebiet	4.869 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	3.577 qm

14. Anlagen und Gutachten

- Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB, Umweltbericht, Stand: Vorentwurf 04.11.2022
- CIMA, Hannover, Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des PENNY-Marktes sowie des REWE-Getränkemarktes in der Gemeinde Mücke, 04.02.2022, überarbeitet 13.09.2022
- Plan Ö GmbH, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: 19.09.2022

Planstand: 04.11.2022

Projektnummer: 21-2495

Projektleitung: Seibert / Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de