

Gemeinde Mücke, Ortsteile Flensungen und Merlau Bebauungsplan „Pfaffensteg/Bahnhofstraße“ 1. Änderung

Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mücke hat in ihrer Sitzung am 20.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Pfaffensteg/Bahnhofstraße“ 1. Änderung sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen. Ziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung des bereits ansässigen Penny-Marktes (von bisher ca. 700 qm auf zukünftig 1.000 qm Verkaufsfläche) und des Rewe-Getränkemarktes (von bisher zulässigen 700 qm (davon aktuell 585 qm genutzt) auf weiterhin 700 qm Verkaufsfläche). Zur Festsetzung sollen daher ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Bereich des Neubaus für den Penny-Markt sowie ein Mischgebiet im Bereich des ehemaligen Getränkemarktes von Rewe gelangen.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist den nachfolgenden Übersichtskarten zu entnehmen. Der räumliche Geltungsbereich liegt teilweise in der Gemarkung Merlau und teilweise in der Gemarkung Flensungen der Gemeinde Mücke. 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.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wurde eine Umweltprüfung für das Bauleitplanverfahren durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) sind der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierten bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (§ 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB), einschließlich Begründung, Umweltbericht, umweltrelevanten Stellungnahmen, Auswirkungsanalyse zur Erweiterung und Verlagerung des Penny-Marktes, schalltechnischer Untersuchung, geotechnischem Bericht, Bericht zur Altlastenuntersuchung, artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und der Inhalt dieser Bekanntmachung während der Veröffentlichungsfrist vom

09.10.2023 – 10.11.2023 einschließlich

im Internet auf der Homepage der Gemeinde Mücke <https://gemeinde-muecke.de> unter der Rubrik *Aktuelles aus der Gemeinde/Amtliche Bekanntmachungen* von jedermann einsehbar und können heruntergeladen werden. Die Unterlagen können auch über das Bauleitplanungsportal des Landes Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de/bebauungsplaene-in-hessen-a-z/m-o> eingesehen und heruntergeladen werden.

Während der Dauer der o.g. Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (via E-Mail an I.martin@gemeinde-muecke.de oder info@fischer-plan.de), können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.

Als zusätzliches Informationsangebot werden die o. g. Planunterlagen in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Mücke, Bauamt, Im Herrnhain 2, 35325 Mücke zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt, sofern nicht auf den Tag ein gesetzlicher oder ortsüblicher Feiertag fällt. Die ausgelegten Unterlagen können montags bis freitags jeweils 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und zusätzlich montags von 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr eingesehen werden. Darüber hinaus können weitere Termine nach telefonischer Abstimmung unter der Nummer 06400 / 9102 0 werden.

Die Gemeinde Mücke hat gemäß § 4b BauGB ein Planungsbüro mit der Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB beauftragt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitplanung unberücksichtigt bleiben können.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:

Umweltbericht: Der Umweltbericht umfasst neben einem einleitenden Kapitel zu den Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes, der Einordnung des Plangebietes und den in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst:

- Boden und Fläche: Informationen zur Bestandsaufnahme und zu den Bewertungsmethoden der Bodenfunktionen, Bodenvorbelastungen, Bodenempfindlichkeit, Bodenentwicklungsprognose und Eingriffsbewertung sowie zur Minderung des Bodeneingriffs.
- Wasser: Hinweise zu Wasserschutzgebieten, oberirdischen Gewässern und dem Oberflächenabfluss, der Lage der Maßnahmenfläche in der Nähe des Überschwemmungs- und Abflussgebietes des Seenbachs, zur Entwässerung des Plangebietes, der Lage einer Versickerungsmulde im südlichen Bereich des Plangebiets sowie zur Eingriffsbewertung des Vorhabens.
- Klima und Luft: Informationen zur Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgüter Klima und Luft, zur Kaltluftentstehung, zur Frischluftproduktion, zur Eingriffsbewertung, zur externen Ausgleichsfläche und zu eingriffsmindernden Maßnahmen.
- Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt: Informationen zu den betroffenen Biotop- und Nutzungstypen, Zusammenfassung aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, zur Bestands- und Eingriffsbewertung. Darüber hinaus Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen inkl. Eingriffsbewertung, Informationen zu CEF-Maßnahmen inklusive Anforderungen beim Herrichten des Reptilienhabitats, Minderungsmaßnahmen und artenschutzbezogene Festsetzungen zu Vogelschlag.
- Landschaft: Informationen und Beschreibungen zur bestehenden Landschaft, Betroffenheit von Landschaftsschutzgebieten sowie eine Eingriffsbewertung im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild.
- Natura-2000-Gebiete und geschützte Biotope: Hinweise auf die Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, geschützten Biotopen und Lebensraumtypen inkl. einer Eingriffsbewertung.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf die Wohnqualität und der Erholungs- und Freizeitfunktion der benachbarten Bereiche, mögliche immissionsschutzrechtliche Aspekte durch Betriebsgeräusche, Wirkungen etc. sowie Hinweise zur DGNB-Zertifizierung.
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Hinweise zum Vorkommen von denkmalgeschützten Gebäuden im Zentrum des räumlichen Geltungsbereiches sowie auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern.
- Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen: Hinweis auf Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen, erhebliche Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden,

Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sowie dem Ergebnis, dass keine Beeinflussung von schutzbedürftigen Gebieten besteht.

Ferner umfasst der Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planungen, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bebauungsplans auftreten können.

Folgende weitere umweltbezogene Fachgutachten liegen vor und sind einsehbar:

- CDM Smith Consult GmbH – Geotechnischer Bericht - Neubau Penny Markt in Mücke, 16.11.2020
- CDM Smith Consult GmbH – Begutachtung des Grundstücks - Altlastenuntersuchung, 19.11.2020
- TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH – Gutachten Nr. T 4559 über die zu erwartende Geräuschbelastung durch den geplanten Umzug des PENNY-Marktes und des REWE-Getränkemarktes in 35325 Mücke, 26.07.2023
- Plan Ö - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für Teilbereiche des Bebauungsplans "Pfaffensteg / Bahnhofstraße" 1. Änderung, September 2022 (Aktualisiert April 2023)

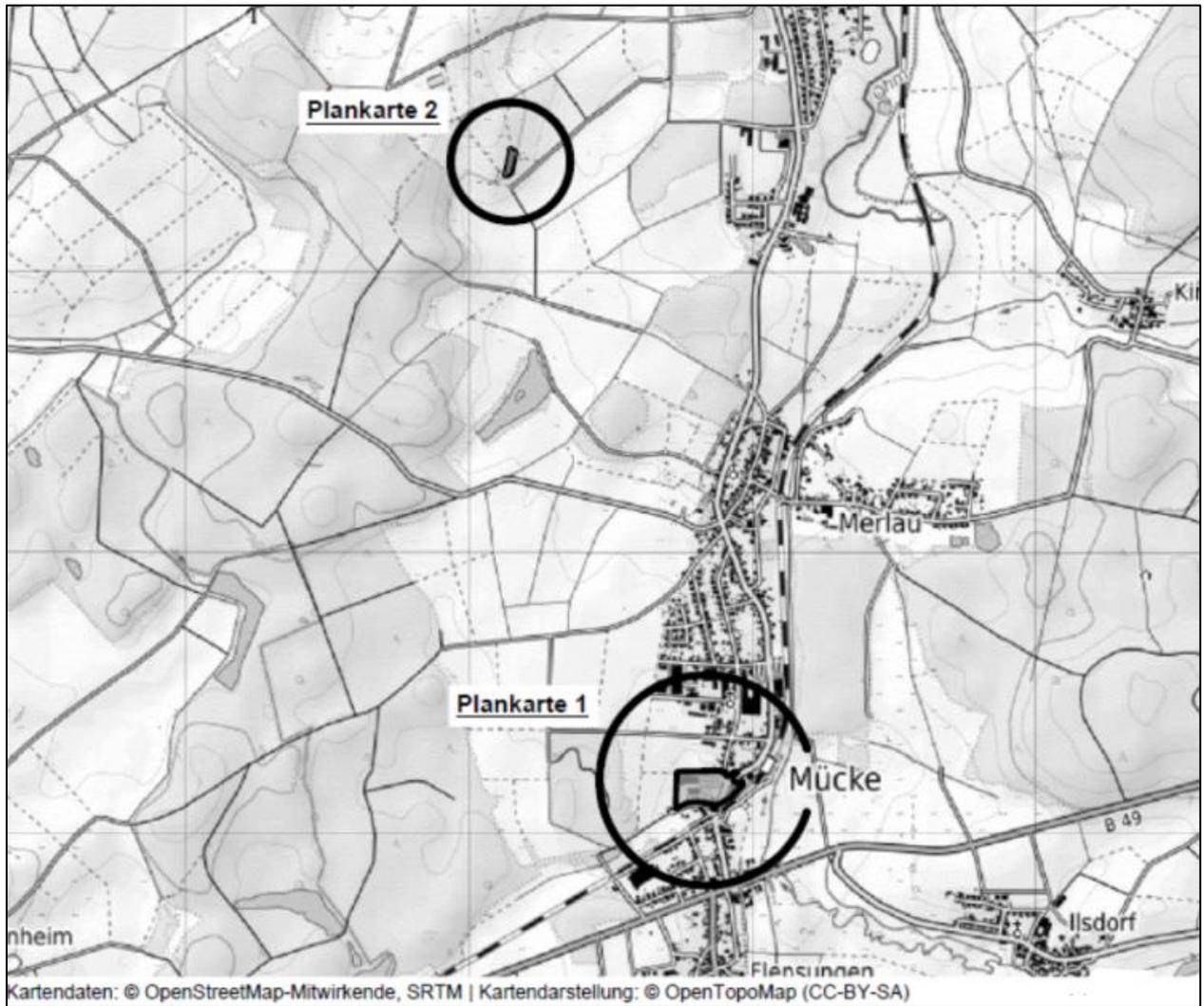
Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende umweltrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Diese liegen ebenfalls aus:

- Kreisausschuss des Vogelsbergkreis, FB Wasser- und Bodenschutz (22.12.2022) (Schutzgüter Wasser und Boden): Verweise auf wasserwirtschaftliche Belange, zu Fließpfaden, zum Bodenschutz allgemein, auf das Bundes-Bodenschutzgesetz bzgl. des Auf- oder Einbringens von Materialien, Hinweis, dass keine Eintragungen zu Altflächen vorliegen, dass sich das Plangebiet außerhalb von festgesetzten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten oder anderen Gewässern befindet und keine Überschwemmungsgebiete tangiert. Darüber hinaus Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, Anforderungen an Abwasseranalgen.
- Kreisausschuss des Vogelsbergkreis, Untere Naturschutzbehörde (12.01.2023) (Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt): Hinweis zur Betroffenheit der Zauneidechse und Festsetzungen zu Maßnahmen und Anforderungen an Zauneidechsenhabitat. Daneben Hinweise zur Außenbeleuchtung und Werbeanlagen.
- Kreisausschuss des Vogelsbergkreis, Amt für Gefahrenabwehr (18.01.2023) (Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweise zu Zufahrts- und Rettungswegen sowie Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen und auf erforderliche Löschwasserversorgung.
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (03.01.2023) (Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweis, dass nicht mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist.
- Regierungspräsidium Gießen (11.01.2023) (Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweis zur Lage außerhalb von festgesetztem Wasserschutzgebiet,

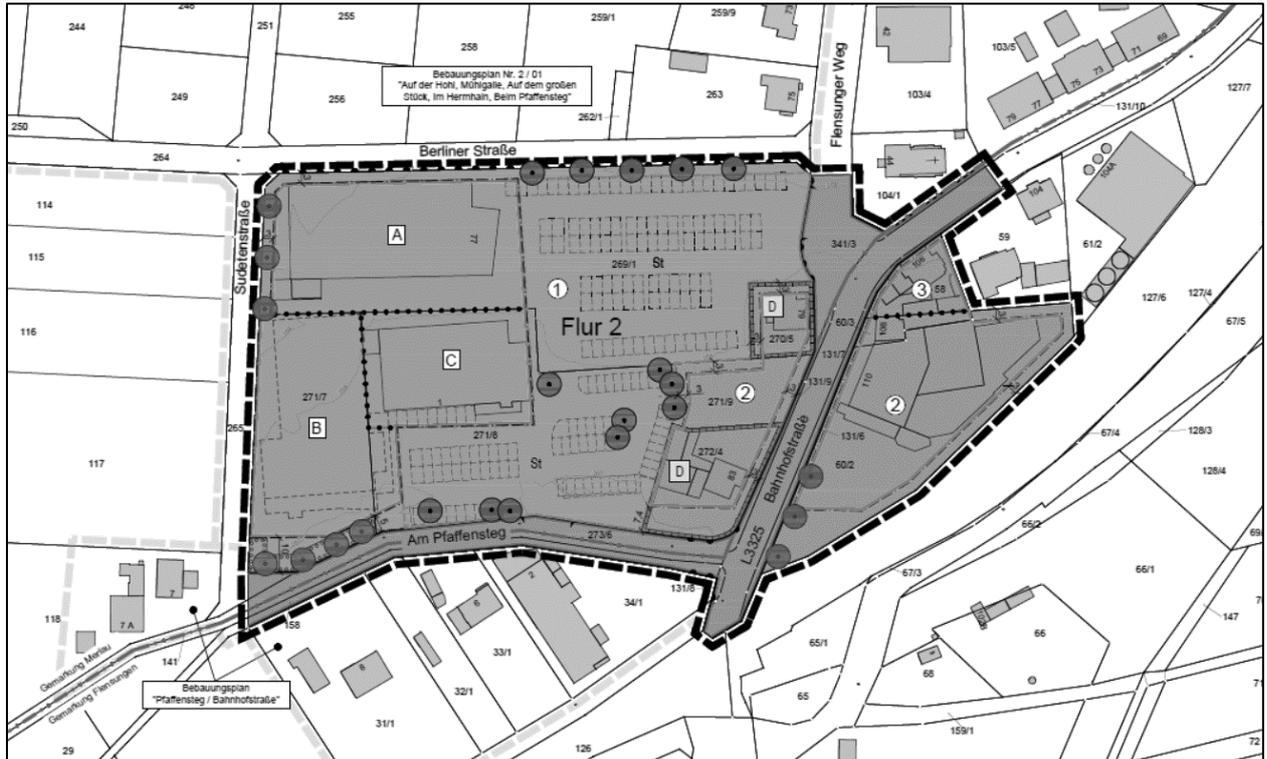
zur Nichtbetroffenheit von oberirdischen Gewässern, auf Fließpfadkarten bzgl. Starkregenereignisse, auf Nichtvorhandensein von Altlasten, auf bodenfunktionsbezogenen Ausgleich sowie Verweis auf Immissionsprognose.

- Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsberg (22.12.2022) (Schutzgüter Boden und Fläche): Hinweis, dass keine Altablagerungsstandorte bzw. Altstandorte im Plangebiet vorliegen.

Übersichtskarte

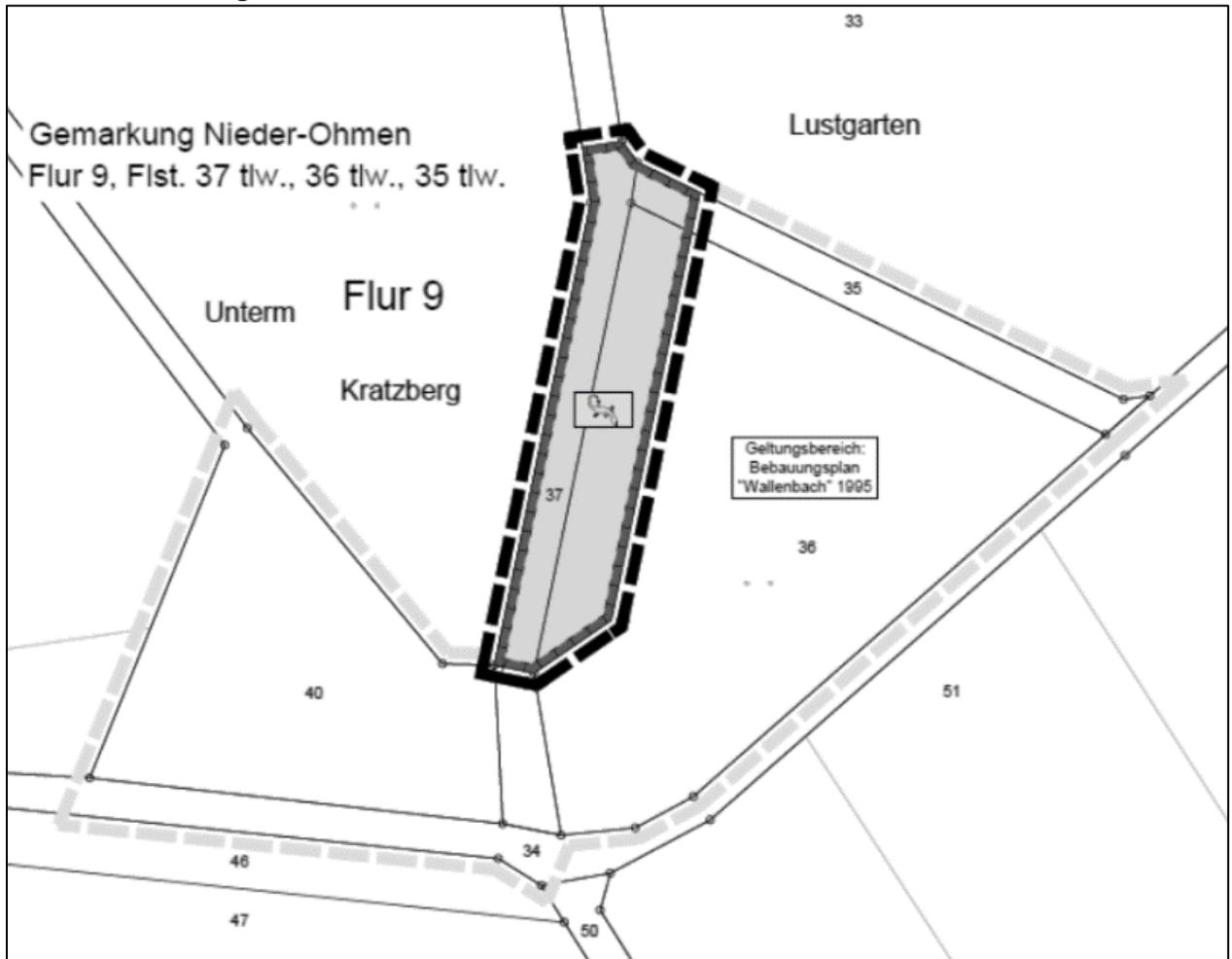


Räumlicher Geltungsbereich Plankarte 1



genordet, ohne Maßstab

Räumlicher Geltungsbereich Plankarte 2



genordet, ohne Maßstab