

BEGRÜNDUNG [gem. § 9 Abs. 8 BauGB]

zum Bebauungsplan Nr. 43
„Diemeltal“

Stadt-
Diemelstadt



-21.07.2026 -

TEIL B – Begründung



Planungsbüro Bioline
Orketalstraße 9
35104 Lichtenfels

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	1
1.1	Aufstellungsbeschluss und Verfahrensgrundlage	1
1.2	Planungsanlass	1
1.3	Ziel der Planung	2
1.4	Planerfordernis	2
1.5	Zweck der Planung.....	3
1.6	Ausgangssituation	3
1.6.1	Räumliche Lage	3
1.6.2	Realnutzung	4
1.6.3	Planerische Ausgangslage.....	4
1.6.4	Rechtliche Ausgangslage	9
1.7	Erläuterung der Planung.....	11
1.7.1	Städtebauliches Konzept.....	11
1.7.2	Verkehrliche Erschließung	12
1.7.3	Ver- und Entsorgung	12
1.8	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	13
2	Städtebauliche Eingriffsregelung.....	14
2.1	Ausgangslage und Art des Eingriffs	14
2.2	Bewertung der Eingriffsintensität.....	15
2.3	Vermeidung, Minderung und Ausgleich	16
2.4	Eingriffsbilanzierung und Kompensation	16
2.4.1	Bewertung in Anlehnung an die hessische Kompensationsverordnung.....	16
2.4.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Beteiligung des Landkreises	16
2.5	Ergebnis der städtebaulichen Eingriffsregelung	17
3	Umweltbelange	17
3.1	Artenschutz.....	18
3.2	Gebietsschutz.....	18
4	Fachgutachten und spezifische Auswirkungen	19
4.1	Immissionsschutz und schalltechnische Beurteilung	19
4.2	Wasserwirtschaft und Entwässerung	19
5	Sonstige Belange	19
5.1	Klimaschutz und Klimaanpassung	19
5.2	Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB)	20

5.3	Bodenschutzklausel	20
5.4	Flächenbilanz.....	20
6	Zusammenfassende städtebauliche Bewertung	21
7	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	21
7.1	Soziale Auswirkungen	21
7.2	Stadtplanerische Auswirkungen	22
7.3	Infrastrukturelle Auswirkungen.....	22
7.3.1	Technische Infrastruktur	22
7.3.2	Soziale Infrastruktur.....	22
7.3.3	Verkehrliche Infrastruktur.....	22
7.4	Umweltrelevante Auswirkungen.....	22
8	Quellen und Literaturverzeichnis	23
8.1	Gesetze und Verordnungen	23
8.2	Technische Regelwerke und Normen	24
8.3	Pläne, Programme und Fachkonzepte	24
8.4	Fachinformationssysteme und Kartenwerke.....	24
8.5	Arbeitshilfen, Leitfäden und Merkblätter	24

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtsplan zur Verortung des räumlichen Geltungsbereiches	3
Abbildung 2:	Darstellungen und Festlegungen im Teilregionalplan Energie Nordhessen 2017	6
Abbildung 3:	Verortung des Geltungsbereiches im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	7

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahrensgrundlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Diemelstadt hat in ihrer Sitzung am 13.11.2026 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Diemeltal“ beschlossen.

Das Verfahren richtet sich nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung. Der Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

Der Bebauungsplan ist eine Teiländerung. In seinem Geltungsbereich treten die neuen Festsetzungen an die Stelle des bisherigen Bebauungsplans Nr. 2 von Wrexen; außerhalb behält dieser seine Gültigkeit. Der Geltungsbereich umfasst 32.375 m². Da der wirksame Flächennutzungsplan die vorgesehene Nutzungsverteilung noch nicht abbildet, wird er im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB an die Ziele des Bebauungsplans angepasst.

1.2 Planungsanlass

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Wrexen im „Diemeltal“, zwischen der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Ramser Straße und der freien Landschaft an den Fließgewässern „Diemel“ und „Orpe“. Der Bereich ist seit Jahrzehnten gemischt geprägt: Wohnhäuser, landwirtschaftliche Bezüge und ein ortsansässiger Gewerbebetrieb liegen hier dicht beieinander.

Für diese Flächen gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 2 von Wrexen aus dem Jahr 1964. Seine Festsetzungen sind über sechzig Jahre alt. Sie beruhen auf einem Städtebauverständnis, das mit den heutigen Anforderungen – etwa an die Zuordnung von Wohnen und Gewerbe oder an eine geordnete Erschließung – nur noch wenig gemein hat, und sie bilden die tatsächliche Entwicklung im Gebiet nicht mehr ab.

Besonders deutlich wird das beim Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Der alte Plan ordnet beide Nutzungen unmittelbar einander zu. Ein Konflikt ist damit bereits im geltenden Recht angelegt – eine Zuordnung, die man heute so nicht mehr treffen würde und die dem Grundsatz des § 50 BImSchG zuwiderläuft, einander störende Nutzungen möglichst zu trennen. Die bestehende Gemengelage trägt damit ein dauerhaftes Spannungspotenzial in sich, das das geltende Planungsrecht weder auflöst noch steuert.

Hinzu kommt die Erschließung. Die tatsächlich vorhandene und die für die weitere Entwicklung sinnvolle Führung der öffentlichen Verkehrsflächen weichen von den Festsetzungen des alten Plans ab. Eine geordnete Erschließung setzt deshalb einen neuen Zuschnitt der Verkehrsflächen voraus; daraus ergeben sich zwangsläufig auch veränderte überbaubare Flächen auf den angrenzenden Grundstücken.

Zudem besteht ein konkreter Bedarf an Gebäuden für die Allgemeinheit. Das Vereins- und Gemeinschaftsleben in Wrexen braucht einen zukunftsfähigen Ort. Hinzu kommt die Situation der Freiwilligen Feuerwehr. Ihr heutiges Gerätehaus wird den Anforderungen an die Einsatzhygiene nicht mehr gerecht. Nach dem heutigen Stand müssen kontaminierte und saubere Bereiche im Feuerwehrhaus konsequent voneinander getrennt sein: Die Einsatzkräfte legen die mit Brandrückständen belastete Schutzklei-

derung im „schwarzen“ Bereich ab, reinigen sich und betreten erst danach den „weißen“ Bereich mit den sauberen Aufenthalts- und Umkleideräumen. Diese Trennung schützt vor dem Kontakt mit krebserzeugenden Stoffen und ist inzwischen fester Bestandteil der einschlägigen Regelwerke. Das vorhandene Gebäude lässt sich auf diesen Standard nur mit unverhältnismäßigem Aufwand bringen; Zuschnitt und Größe geben eine saubere Trennung baulich kaum her.

Eine Sanierung im Bestand ist deshalb kein gangbarer Weg. Sinnvoller ist ein Neubau, der die Feuerwehr in ein neues Mehrzweckgebäude integriert. Auf diesem Weg erhält die Feuerwehr zeitgemäße und sichere Räume, und Halle wie Feuerwehr lassen sich an einem Standort bündeln und gemeinsam wirtschaftlich betreiben. Beide sollen im Plangebiet untergebracht werden.

1.3 Ziel der Planung

Im Mittelpunkt steht die Auflösung des Konflikts zwischen Wohnen und Gewerbe. Die gewerblichen Flächen werden als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und mit einer Emissionskontingentierung versehen. Damit ist von vornherein begrenzt, welche Belastungen von ihnen ausgehen dürfen, sodass das Wohnen in der Nachbarschaft nicht beeinträchtigt wird. Was im alten Plan ungeregelt nebeneinanderstand, kommt so in ein verträgliches und steuerbares Verhältnis.

Die Wohnflächen werden als Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO festgesetzt. Diese erst 2021 eingeführte Gebietsart eignet sich für die verfahrensgegenständlichen Flächen: Sie lässt das Nebeneinander von Wohnen, landwirtschaftlichen Bezügen und nicht wesentlich störendem Gewerbe zu und gibt dabei dem Wohnen den Vorrang. Sie beschreibt den Charakter des Gebiets so, wie er tatsächlich ist, und schreibt keine Nutzung fest, die es vor Ort nie gegeben hat.

Für die Mehrzweckhalle und die Feuerwehr entsteht eine Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Beide Einrichtungen sind für den Ort von erheblicher Bedeutung: Die Halle bündelt das kulturelle und gesellschaftliche Leben, die Feuerwehr sichert den Brandschutz und damit die Sicherheit der Einwohner. Dem ansässigen Gewerbebetrieb eröffnet der Plan eine verlässliche Perspektive für seine weitere Entwicklung und trägt damit zum Erhalt der Arbeitsplätze am Standort bei.

Für all das greift die Stadt auf Flächen zurück, die bereits im Innenbereich liegen und überplant sind, dazu auf vorhandene Baulücken. Neue Bauflächen im Außenbereich muss sie nicht in Anspruch nehmen. Die Planung bleibt damit im Bestand, nutzt vorhandene Strukturen und folgt dem Vorrang der Innenentwicklung und dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 Satz 3, § 1a Abs. 2 BauGB).

1.4 Planerfordernis

Diese o.g. Ziele lassen sich auf der Grundlage des geltenden Rechts nicht erreichen. Der Bebauungsplan Nr. 2 ist veraltet, ordnet Wohnen und Gewerbe konfliktträchtig zu und bietet weder für die geänderte Erschließung noch für die geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen eine tragfähige Grundlage. Mit einer einzelnen Änderung ist es dabei nicht getan – nötig ist eine zusammenhängende Neuordnung des Gebiets, und die kann nur ein neuer Bebauungsplan leisten. Seine Aufstellung ist daher zur geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB).

1.5 Zweck der Planung

Der Bebauungsplan schafft das verbindliche Baurecht, um diese Ziele umzusetzen und dauerhaft zu sichern. Er löst die Festsetzungen von 1964 ab und ersetzt sie durch einen Rahmen, der zur heutigen Situation passt: mit neu zugeschnittenen Verkehrsflächen, geordneten Baufeldern und einer klaren Zuordnung der Nutzungen. Für die Stadt, die Feuerwehr und die Grundstückseigentümer entsteht damit eine gesicherte Grundlage, auf der sich die Mehrzweckhalle und der Feuerwehrstandort verwirklichen lassen und auf der Wohnen und Gewerbe dauerhaft verträglich nebeneinander bestehen können.

1.6 Ausgangssituation

1.6.1 Räumliche Lage

Der räumliche Geltungsbereich (Änderungsbereich) liegt am nordöstlichen Ortsrand von Wrexen, einem Stadtteil von Diemelstadt im Landkreis Waldeck-Frankenberg. Er umfasst Flächen der Gemarkung Wrexen in den Fluren 5 und 6 und hat eine Größe von 32.375 m².

Die verfahrensgegenständliche Fläche liegt im „Diemeltal“ und ist zwischen zwei landschaftsprägenden Elementen eingebettet. Im Süden schließt ein Wald an, der zugleich eine deutliche topographische Erhebung bildet; im Norden verläuft die „Diemel“ als Fließgewässer. Das Gelände fällt von der bewaldeten Höhe im Süden zur Diemel hin ab. Entlang der Diemel verläuft im Norden auch die Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen.

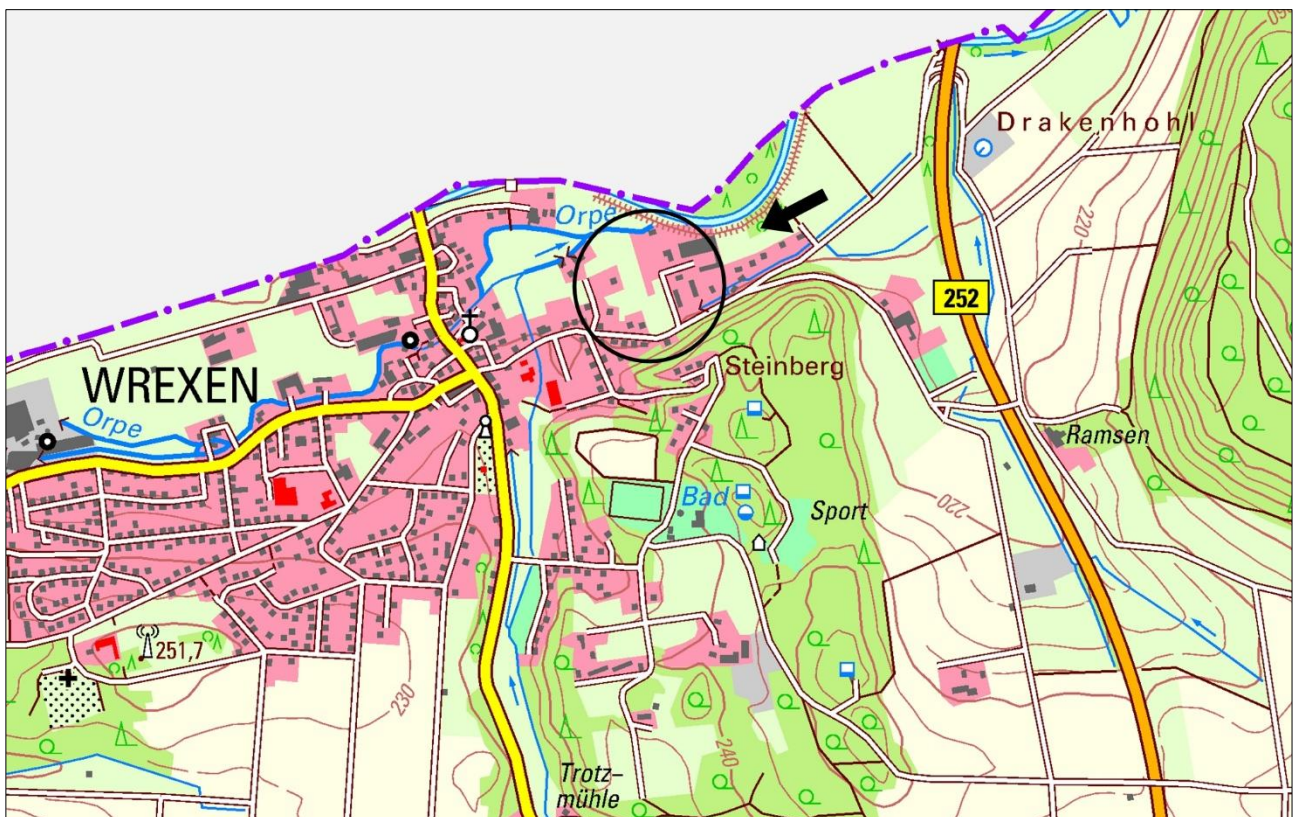


Abbildung 1:Übersichtsplan zur Verortung des räumlichen Geltungsbereiches

Im Nordwesten grenzt das Fließgewässer „Orpe“ samt Mühlgraben an die verfahrensgegenständliche Fläche, etwas weiter nördlich folgt unmittelbar die zugehörige Stauvorrichtung. Im nordwestlichen Bereich liegt zudem der Betrieb eines Nebenerwerbslandwirts mit Schafhaltung.

Die übrigen angrenzenden Nutzungen sind dörflich und gemischt. Den Ortsrand bildet im Südosten vorhandene Wohnbebauung; nach Westen setzt sich diese in Richtung Ortsmitte fort. Südwestlich schließt eine Reithalle mit zwei Bewegungsflächen an. Damit treffen rund um die verfahrensgegenständliche Fläche Wohnen, Landwirtschaft, Freizeitnutzung und die offene Diemelau aufeinander – ein für den Ort typisches Nebeneinander.

Erschlossen wird der räumliche Geltungsbereich (Änderungsbereich) über die „Ramser Straße“. Diese führt nach Osten weiter und erschließt dort einen landwirtschaftlichen Hof sowie eine Kleingartenfläche

1.6.2 Realnutzung

Die verfahrensgegenständliche Fläche wird heute uneinheitlich genutzt. Im Nordosten liegt das vorhandene Gewerbegebiet mit einem Transportunternehmen, dessen Schwerpunkt auf Getränken liegt. Die Betriebsflächen sind weitgehend asphaltiert oder geschottert und damit stark versiegelt; dazu gehört auch ein größerer Parkplatz. Im Süden schließt eine gepflegte Grünfläche an, die zum Hang überleitet. Zwischen den genutzten Bereichen liegen einzelne Baulücken, also noch unbebaute oder nur untergeordnet genutzte Grundstücke.

Nennenswerter Gehölzbestand ist innerhalb der Fläche nicht vorhanden. Wald stockt hier nicht, und auch zusammenhängende Gehölzstrukturen fehlen; der Bewuchs beschränkt sich im Wesentlichen auf die gepflegte Grünfläche und einzelne Gartenflächen.

Die angrenzenden Nutzungen sind kleinteilig und gemischt. Östlich des räumlichen Geltungsbereichs (Änderungsbereich) wird in Mehrparteienhäusern gewohnt. Auch im Westen schließt Wohnbebauung an; unmittelbar davor liegt eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche. Im Nordwesten befindet sich eine Nebenerwerbslandwirtschaft mit Schafhaltung im Stall; in diesem Bereich liegt zudem ein Hausgarten.

Schon heute stehen damit eine stark versiegelte gewerbliche Nutzung und das Wohnen unmittelbar nebeneinander. Zugleich verfügt die Fläche über Baulücken und nur geringen Grün- und Gehölzbestand – eine Ausgangslage, an die der Bebauungsplan mit einer Neuordnung im Bestand anknüpft.

1.6.3 Planerische Ausgangslage

Landesentwicklungsplan Hessen 2020

Diemelstadt liegt nach dessen Raumstruktur im Ländlichen Raum und nimmt im zentralörtlichen System die Funktion eines Grundzentrums wahr.

Für die verfahrensgegenständliche Fläche ist vor allem das Ziel 3.1-4 von Bedeutung. Danach hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung: Vor der Festlegung zusätzlicher Siedlungsflächen im Außenbereich sind zuerst die vorhandenen In-

nenentwicklungspotenziale zu nutzen. Nach dem Landesentwicklungsplan zählen bereits in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzte, aber noch nicht vollständig genutzte Baugebiete, die Nachverdichtung im Bestand und die Umnutzung bereits bebauter Flächen als solche Potenziale. Genau hier setzt der Bebauungsplan Nr. 43 an. Er ordnet ausschließlich Flächen neu, die schon durch den Bebauungsplan Nr. 2 überplant sind, greift eine teils versiegelte und untergenutzte Gewerbefläche auf und bezieht vorhandene Baulücken ein. Neue Bauflächen im Außenbereich beansprucht er nicht. Damit entspricht der Plan unmittelbar dem Ziel 3.1-4 und dem Ziel 3.1-2, die Ausdehnung der Siedlungsflächeninanspruchnahme so weit wie möglich zu begrenzen.

In dieselbe Richtung weist der Grundsatz 3.1-7, nach dem brachliegende und brachfallende Bauflächen – gerade Gewerbe- und Verkehrsflächen – möglichst einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Die Neuordnung der vorhandenen Gewerbe- und Verkehrsflächen im Plangebiet nimmt diesen Gedanken auf.

Mit der Mehrzweckhalle und der Feuerwehr sichert der Plan Einrichtungen der wohnortnahen Daseinsvorsorge. Der Landesentwicklungsplan misst solchen Einrichtungen im Ländlichen Raum besonderes Gewicht bei. Nach dem Grundsatz 4.2.4-4 sollen die Potenziale der Innenentwicklung genutzt und die Angebote der wohnortnahen Daseinsvorsorge erhalten werden. Ein Bürger- bzw. Dorfgemeinschaftshaus führt der Plan ausdrücklich unter den Einrichtungen der Grundversorgung auf. In dieses Verständnis fügt sich die Mehrzweckhalle ein: Sie dient dem Eigenbedarf der Wrexener Bevölkerung und dem örtlichen Gemeinschaftsleben.

Das Ziel 5.2.3-1 beschreibt Grundzentren als Standorte, an denen die gemeindliche Grundversorgung und die gewerbliche Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln sind. Auch dem wird der Plan gerecht, indem er dem ansässigen Gewerbebetrieb eine geordnete Entwicklungsperspektive eröffnet und die örtliche Versorgung stärkt. Er folgt damit zugleich dem Anliegen des Landesentwicklungsplans, der Eigenentwicklung – dem Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung, ihrer Grundversorgung und der ortsansässigen Betriebe – Vorrang einzuräumen.

Insgesamt ist der Bebauungsplan Nr. 43 „Diemeltal“ an die Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 angepasst und steht mit dessen Grundsätzen im Einklang. Er ordnet sich in die angestrebte flächensparende, auf die Innenentwicklung gerichtete Siedlungsentwicklung ein und stärkt die wohnortnahe Daseinsvorsorge im Ländlichen Raum.

Regionalplan Nordhessen 2009

Die verfahrensgegenständliche Fläche ist überwiegend als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ festgelegt. Der Regionalplan weist diese Flächen damit bereits der Siedlungsnutzung zu. Die Planung bewegt sich genau in diesem Rahmen: Sie ordnet einen vorhandenen Siedlungsbereich neu, ohne ihn über seine regionalplanerische Bestimmung hinaus auszudehnen. Der Bebauungsplan führt das Vorranggebiet Siedlung damit fort und entspricht dem zugehörigen Ziel der Raumordnung. Das fügt sich zugleich in den Vorrang der Innenentwicklung ein, den schon der Landesentwicklungsplan vorgibt.

Innerhalb des Vorranggebiets Siedlung wird auch die gewerbliche Nutzung weiterentwickelt. Das könnte die Frage aufwerfen, ob eine gewerbliche Entwicklung an dieser Stelle – in einem Ortsteil, der kein zentraler Ort ist – mit dem zentralörtlichen System vereinbar ist. Der Plan weist hier jedoch keinen neuen Gewerbestandort aus. Es geht

allein um die Sicherung und maßvolle Weiterentwicklung eines bereits vorhandenen, ortsansässigen Betriebs, der seit Langem Teil des Siedlungsbestands ist. Eine solche bestandsorientierte Entwicklung gehört zur Eigenentwicklung der Gemeinde. Sie trägt dem Eigenbedarf der ortsansässigen Betriebe Rechnung und setzt keine Konzentration an einem zentralen Ort voraus, wie sie der Regionalplan für neue, übergemeindlich bedeutsame Gewerbeflächen vorsieht. Über die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets mit Emissionskontingentierung bleibt die Nutzung auf ein vertragliches, ortsangemessenes Maß begrenzt. Die gewerbliche Entwicklung fügt sich damit in das Vorranggebiet Siedlung, Bestand ein und steht der zentralörtlichen Gliederung nicht entgegen.



Abbildung 2: Darstellungen und Festlegungen im Teilregionalplan Energie Nordhessen 2017

Im Nordwesten reicht die für die Bebauung vorgesehene Fläche auf rund 2.500 m² in ein „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ hinein. Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung – der Landwirtschaft kommt dort in der Abwägung ein besonderes Gewicht zu, eine andere Nutzung ist damit aber nicht ausgeschlossen. Die in Anspruch genommene Fläche liegt am Rand des Plangebiets und ist mit rund 1.000 m² (netto – von den 2.500 m² werden 1.500 m² weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt) gegenüber der Gesamtfläche von 32.375 m² gering. Die landwirtschaftliche Funktion der umliegenden Flächen bleibt erhalten, ein zusammenhängender Bewirtschaftungsbereich wird nicht zerschnitten.

Diesem geringen und randlichen Verlust an landwirtschaftlicher Vorbehaltsfläche stehen gewichtige öffentliche Belange gegenüber: die Auflösung des vorhandenen Nutzungskonflikts, die Sicherung der wohnortnahen Daseinsvorsorge mit Mehrzweckhalle

und Feuerwehr sowie die Entwicklung im Siedlungsbestand. Diese Belange überwiegen. Die Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebiets ist deshalb mit den Grundsätzen der Raumordnung vereinbar und in der Abwägung gerechtfertigt.

Insgesamt ist der Bebauungsplan an das Ziel „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ angepasst; die randliche Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft ist als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt und abgewogen.

Flächennutzungsplan der Stadt Diemelstadt

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Diemelstadt wurde am 24. September 2001 genehmigt.



Abbildung 3: Verortung des Geltungsbereiches im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Für den räumlichen Geltungsbereich (Änderungsbereich) stellt er überwiegend gemischte Bauflächen dar, sowohl im Bestand als auch in der Planung. Im nördlichen Teilbereich – dort, wo die Erweiterung des Gewerbes vorgesehen ist – sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, in untergeordneten Teilen Wohnbauflächen. Im Osten grenzen Wohnbauflächen an, im Westen und Süden gemischte Bauflächen.

Schon heute decken sich die Darstellungen des Flächennutzungsplans und das geltende Planungsrecht nicht: Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 entspricht dem Flächennutzungsplan nicht. Das hat einen nachvollziehbaren Grund. Der Bebauungsplan Nr. 2 stammt aus dem Jahr 1964 und bestand bereits, als der Flächennutzungsplan 2001 aufgestellt wurde. Der Flächennutzungsplan hätte dieses vorhandene Planungsrecht aufnehmen müssen, was nicht in vollem Umfang geschehen ist.

Die jetzige städtebauliche Neuordnung ist der Anlass, diese Abweichung zu bereinigen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert und an die vorgesehene Nutzungsverteilung angepasst. Seine künftigen Darstellungen werden das Wohnen, das Gewerbe einschließlich der Erweiterungsfläche im Norden und die Fläche für den Gemeinbedarf abbilden. Der Bebauungsplan wird damit aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt; das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist gewahrt.

Mit der Anpassung werden vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung wieder in Übereinstimmung gebracht. Der Flächennutzungsplan bildet danach die tatsächliche und die geordnete künftige Nutzung zutreffend ab.

Darstellungen in umweltschützenden Plänen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Darstellungen und Zielsetzungen umweltschützender Fachplanungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Hessen führt kein eigenständiges Landschaftsprogramm. Dessen Funktion nimmt der Landesentwicklungsplan wahr (Planziffer 4.2.1); dort sind auch die landesweiten landschaftlichen Leitlinien enthalten. Sie betreffen den Schutz von Arten und Lebensräumen, den landesweiten Biotopverbund einschließlich „Natura 2000“, die Fließgewässer und ihre Auen sowie Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild. Die verfahrensgegenständliche Fläche liegt im Siedlungsbestand und gehört nicht zum landesweiten Biotopverbund. Verbundbedeutung haben allein die nördlich angrenzenden Gewässer Orpe und Diemel mit ihren Auen; sie liegen außerhalb des Geltungsbereichs und bleiben unberührt.

Auf der örtlichen Ebene konkretisiert der Landschaftsplan der Stadt Diemelstadt die übergeordnete Landschaftsplanung. Für den betroffenen Bereich weist er auf das Überschwemmungsgebiet der Diemel hin und benennt den Erhalt der Gehölze entlang des Fließgewässers Orpe. Beide Aussagen greift der Bebauungsplan auf: Das Überschwemmungsgebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs, und die Gehölze entlang der Orpe im Norden bleiben erhalten.

Der räumliche Geltungsbereich liegt nicht in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Entsprechende Belange sind nicht betroffen.

Die Diemel und Teile der angrenzenden Flächen sind als Überschwemmungsgebiet festgesetzt und zugleich als Abflussgebiet der Diemel bestimmt (Staatsanzeiger 16/2011 vom 11. Januar 2011, S. 643). Dieses Gebiet liegt nordöstlich des Geltungsbereichs; seine Grenze bildet der Übergang der Orpe in die Diemel. In den räumlichen Geltungsbereich reicht es nicht hinein. Nach den Fließpfadkarten entwässert die Fläche nach Norden, über die Orpe und weiter in die Diemel. Die Starkregengefährdung ist in diesem Bereich erhöht.

Naturschutzgebiete sind im mittelbaren Umkreis nicht vorhanden. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist „Quast bei Diemelstadt-Rhoden“ (Nr. 4420-304), ein bewaldeter Kalkrücken an der Landesgrenze mit Kalk-Buchenwäldern (Lebensraumtypen 9130 und 9150) und Kalkmagerrasen. Es liegt in deutlicher Entfernung; eine Betroffenheit besteht nicht.

Nördlich des Geltungsbereichs liegt ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG: das mühlgrabenbegleitende Feuchtgehölz nördlich Wrexen (Schlüssel 4420B0001, TK-Nr. 4420, Biotoptyp „Gehölze feuchter bis nasser Standorte“, Erfassung 1995). Es liegt außerhalb des Geltungsbereichs und wird nicht in Anspruch genommen.

Im Geltungsbereich war nach dem NATUREG-Viewer eine „Streuobstwiese nördlich der Ortsrandlage von Wrexen“ erfasst (Schlüssel 4420B0002, TK-Nr. 4420, Biotoptyp „Streuobst“, Erfassung 1995). Dieser Bestand ist im Jahr 2026 nicht mehr vorhanden.

Im Geltungsbereich ist zudem im Kompensationskataster eine Kompensationsmaßnahme „Pflanzung Obstbäume“ an anderer Stelle verzeichnet (Verfahren 2931, Maßnahme 5792; Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde Waldeck-Frankenberg vom 29.05.1996, Az. UNB LK WF K. A.-2-03085). Der Bestand ist im Jahr 2026 nicht vorhanden.

Der Agrarfachplan Nordhessen bildet die bisher unbebauten Flächen im Geltungsbereich als landwirtschaftliche Vorrangflächen (1a-Flächen) ab; die Ertragsmesszahl (Grünlandzahl) liegt über 75 bis einschließlich 80. Es handelt sich damit um Böden von hoher landwirtschaftlicher Güte. Betroffen sind allein die noch unbebauten Teilflächen, während der übrige Geltungsbereich bereits versiegelt oder überplant ist. Der Verlust dieser Teilflächen wird in der Eingriffsregelung und in der Abwägung berücksichtigt; ihm stehen die Innenentwicklung und die gesicherte Daseinsvorsorge gegenüber.

1.6.4 Rechtliche Ausgangslage

Der räumliche Geltungsbereich (Änderungsbereich) liegt überwiegend im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 von Wrexen; die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich insoweit nach § 30 BauGB. Nur die Flurstücke 12/2, 13/2, 14/2, 15/2, 102/1 und 102/2 liegen im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB).

Innerhalb des Bebauungsplans sind die Flächen als Allgemeines Wohngebiet I (WA I) und Allgemeines Wohngebiet II (WA II) festgesetzt. Das WA I im westlichen Teilbereich, westlich des Scheuermannswegs, ist eingeschossig und in offener Bauweise festgesetzt, mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Dachneigung von 48°. Östlich des Scheuermannswegs gilt für das WA II ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,3 in offener Bauweise, hier jedoch zwingend zweigeschossig und mit einer Dachneigung von 28° bis 33°. In beiden Baugebieten sind Baulinien festgesetzt.

Der tatsächliche Bestand weicht hiervon deutlich ab. Die vorhandene Bebauung hält die festgesetzten Baulinien an mehreren Stellen nicht ein, und die Hermann-Scipio-Straße ist anders ausgebildet, als es das geltende Planungsrecht vorsieht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 bilden die Verhältnisse vor Ort damit nicht mehr zutreffend ab.

Im Bereich des Denkmalschutzes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturdenkmäler oder Bodendenkmäler bekannt. Etwaige bisher unbekannte Bodenfunde sind nach den denkmalrechtlichen Bestimmungen der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Fundstelle ist bis zur Entscheidung über das weitere Vorgehen unverändert zu belassen.

Vom Gewerbegebiet gehen Emissionen aus. Sie sind im Rahmen der für Gewerbegebiete geltenden Immissionsrichtwerte zulässig und in diesem Umfang zu erwarten.

Schutzgebiete sind in räumlicher Nähe nicht bekannt. Im Geltungsbereich sind zwei naturschutzrechtlich relevante Flächen verzeichnet: eine Kompensationsfläche auf dem Flurstück 15/2 und ein nach § 30 BNatSchG geschützter Streuobstbestand auf dem Flurstück 20. Beide sind im Jahr 2026 nicht mehr vorhanden.

Eigene faunistische und floristische Kartierungen werden für den Bebauungsplan nicht durchgeführt. Der Geltungsbereich ist durch die vorhandene Nutzung stark geprägt: Er liegt im Siedlungsbestand, wird im Nordosten von den versiegelten Gewerbe- und Parkplatzflächen bestimmt und besteht im Übrigen aus bewirtschafteten und gepflegten Grünflächen, Baulücken und einzelnen Gärten. Wald und zusammenhängende Gehölzstrukturen fehlen. Lebensraumstrukturen, die seltenen oder anspruchsvollen Arten ein Zuhause bieten könnten, sind unter diesen Bedingungen nicht zu erwarten.

An die Stelle flächiger Kartierungen tritt deshalb eine Lebensraumpotenzialanalyse. Aus den vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen wird abgeleitet, welche Artengruppen die Fläche überhaupt als Lebensraum nutzen können. Angesichts der starken Vorprägung sind das weit verbreitete, ungefährdete und anpassungsfähige Arten, wie sie für Ortsränder und gewerblich genutzte Flächen kennzeichnend sind – etwa siedlungstypische Vögel und allgemein verbreitete Kleintiere. Anhaltspunkte für ein Vorkommen seltener oder streng geschützter Arten ergeben sich nicht.

Dieser potenzialorientierte Ansatz ist hier sachgerecht und verhältnismäßig: Wo die Ausstattung der Fläche von vornherein nur ubiquitäre Arten erwarten lässt, bräute eine aufwändige Bestandserfassung keinen weiteren Erkenntnisgewinn. Die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG werden auf Grundlage der Potenzialanalyse beurteilt. Da nur häufige Arten in günstigem Erhaltungszustand zu erwarten sind, die im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten finden, lassen sich die Verbotstatbestände voraussichtlich vermeiden – erforderlichenfalls durch übliche Vorkehrungen wie eine Bauzeitenregelung.

Wald im Sinne des Hessischen Waldgesetzes ist innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.



Abbildung 4: Blick auf die Erweiterungsfläche

1.7 Erläuterung der Planung

1.7.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept setzt unmittelbar an den Schwächen des bisherigen Planungsrechts an. Drei Punkte stehen im Vordergrund: das konfliktträchtige Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, ein Planungsrecht, das die tatsächliche Bebauung und Erschließung nicht mehr abbildet, und der fehlende Standort für die Einrichtungen der örtlichen Gemeinschaft.

Den Kern bildet die Neuordnung der Nutzungen. Die gewerblich genutzten Erweiterungsflächen werden als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und mit einer Emissionskontingentierung versehen. Damit wird die gewerbliche Seite des alten Konflikts entschärft – zulässig bleibt nur, was sich mit dem Wohnen verträgt. Die umgebenden Wohnflächen werden als Dörfliches Wohngebiet festgesetzt und bilden den tatsächlichen, gemischt geprägten Charakter des Ortsrands ab. An die Stelle der im Altplan unvermittelt aneinanderstoßenden Nutzungen tritt so ein abgestimmtes Nebeneinander.

Für die Gemeinschaft entsteht eine Fläche für den Gemeinbedarf. Auf ihr sollen die Mehrzweckhalle und die Feuerwehr in einem gemeinsamen Mehrzweckgebäude untergebracht werden. Das schafft einen festen Ort für das Vereins- und Gemeinschaftsleben und löst zugleich das Problem des in die Jahre gekommenen Feuerwehrstandorts, der sich auf den heutigen Stand der Einsatzhygiene nicht mehr bringen lässt.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Erschließung. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden an die tatsächliche und die künftig sinnvolle Führung angepasst; die Hermann-Scipio-Straße erhält den Zuschnitt, der ihrer realen Ausbildung entspricht. Aus dieser Neuordnung ergeben sich klar gefasste Baufelder. Ein öffentlicher Parkplatz ergänzt die Erschließung und nimmt den Stellplatzbedarf der Gemeinbedarfsnutzung auf.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. An die Stelle der starren Baulinien des Altplans, die der Bestand ohnehin nicht einhält, tritt ein Rahmen, der sich an der vorhandenen Bebauung orientiert und ihr Spielraum lässt. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf die jeweilige Nutzung abgestimmt; im Gewerbegebiet folgt die zulässige Höhe der Geländehöhe über NHN und damit der Hanglage zwischen Wald und Diemel.

Das Konzept bleibt dabei im Bestand. Es nutzt bereits überplante und versiegelte Flächen sowie vorhandene Baulücken und kommt ohne neue Bauflächen im Außenbereich aus. Der Erhalt des Gewässerrandstreifens und der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser binden die Planung in ihre Umgebung ein.

In der Summe korrigiert das Konzept die städtebauliche Fehlentwicklung an dieser Stelle. Der über Jahrzehnte angelegte Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe wird aufgelöst, Planungsrecht und tatsächliche Verhältnisse werden wieder in Übereinstimmung gebracht, und die örtliche Daseinsvorsorge erhält einen gesicherten Standort.

1.7.2 Verkehrliche Erschließung

Die verfahrensgegenständliche Fläche ist an das vorhandene Straßennetz von Wrexen angebunden; die einzelnen Bereiche werden auf unterschiedlichen Wegen erschlossen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf wird über die bestehende Ramser Straße und eine neu zu schaffende Parkplatzfläche erschlossen. Der Stellplatzbedarf ist hier wegen der Mehrzweckhalle sehr hoch. Die öffentliche Parkplatzfläche nimmt diesen Bedarf auf und hält ihn von den umliegenden Straßen fern.

Das Gewerbegebiet ist über die „Burg-Borbeck-Straße“ angebunden, das Dörfliche Wohngebiet über die bestehende Ramser Straße und den Scheuermannsweg.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist der Geltungsbereich über die Haltestelle „Diemelstadt-Wrexen Kirche“ angebunden, die in rund 300 Metern Entfernung liegt. Dort verkehren die Buslinien 562 und 580; ergänzend besteht ein Anschluss an das AnrufSammelTaxi (AST).

Die Erschließung des Gebiets ist damit gesichert.

1.7.3 Ver- und Entsorgung

Der räumliche Geltungsbereich ist planungsrechtlich gesichert und überwiegend bereits erschlossen. Die für die Versorgung notwendige technische Infrastruktur ist im Wesentlichen vorhanden, das Gebiet an die bestehenden öffentlichen Netze angebunden. Für die neu geordneten Bauflächen sind allenfalls punktuelle Ergänzungen erforderlich, die an die vorhandenen Leitungen anschließen.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das bestehende öffentliche Wasserversorgungsnetz; darüber wird auch die Löschwasserversorgung gedeckt. Der konkrete Löschwasserbedarf, insbesondere für die Fläche für den Gemeinbedarf, wird im weiteren Verfahren abgestimmt.

Das Schmutzwasser wird in die vorhandene öffentliche Kanalisation eingeleitet. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern; ist das nicht möglich, wird es zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet. Damit wird zugleich der erhöhten Starkregengefährdung in diesem Bereich Rechnung getragen.

Die Versorgung mit Elektrizität, Wärme und Telekommunikation erfolgt über die vorhandenen Versorgungsnetze. Neu zu verlegende Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Die Abfallentsorgung ist über die kommunale Abfallentsorgung des Landkreises Waldeck-Frankenberg sichergestellt.

Insgesamt ist die Ver- und Entsorgung des Gebiets gesichert.

1.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Planung wurden andere Möglichkeiten geprüft und gegeneinander abgewogen.

Bei einem Verzicht auf die Planung (Nullvariante) bliebe das bestehende Planungsrecht unverändert – und damit auch seine Schwächen: das konflikträchtige Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, die Festsetzungen, die der tatsächlichen Bebauung und Erschließung nicht mehr entsprechen, und das Fehlen einer Fläche für Mehrzweckhalle und Feuerwehr. Der in die Jahre gekommene Feuerwehrstandort ließe sich nicht auf den heutigen Stand bringen. Die Nullvariante löst keines dieser Probleme und scheidet deshalb aus.

Als Standortalternative wurde geprüft, ob für die Mehrzweckhalle und die Feuerwehr ein anderer Standort in Betracht kommt. Innerhalb des Ortes stehen dafür keine geeigneten Flächen zur Verfügung; ein Ausweichen wäre nur im Außenbereich, auf bislang unbebauten Flächen „auf der grünen Wiese“, möglich. Das würde zusätzliche Flächen und eine neue Erschließung beanspruchen, dem Vorrang der Innenentwicklung widersprechen und den vorhandenen Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe an der bisherigen Stelle ungelöst lassen. Die innerörtliche Lösung ist demgegenüber vorzugswürdig: Sie nutzt bereits überplante Flächen und Baulücken und ordnet das Spannungsfeld dort, wo es besteht.

Geprüft wurden auch andere Gebietsausweisungen. Die bisherige Zuordnung mit einem uneingeschränkten Gewerbegebiet neben dem Wohnen beizubehalten, würde den Konflikt eher verschärfen. Ein Dorfgebiet hätte den Geltungsbereich künstlich erweitern müssen und entspräche dem tatsächlichen Charakter des Ortsrands weniger. Das gewählte Konzept aus Dörflichem Wohngebiet, eingeschränktem Gewerbegebiet mit Emissionskontingentierung und einer Fläche für den Gemeinbedarf bildet die Situation am zutreffendsten ab und führt die Nutzungen verträglich zusammen.

Im Ergebnis erweist sich die gewählte Planung gegenüber den geprüften Alternativen als die geeignetste und am wenigsten beeinträchtigende Lösung.

2 Städtebauliche Eingriffsregelung

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nach § 1a Abs. 3 BauGB in der Bauleitplanung anzuwenden: Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, sind vorrangig zu vermeiden und zu mindern; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Fachlich stützt sich die Anwendung auf die §§ 13 ff. BNatSchG in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz sowie – für die spätere Bilanzierung – auf das Biotopwertverfahren der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26. Oktober 2018 und die Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ des Landes Hessen.

Die Besonderheit des vorliegenden Verfahrens liegt darin, dass der Bebauungsplan Nr. 43 eine Teiländerung im Siedlungsbestand ist. Er ordnet einen Bereich neu, der bereits durch den Bebauungsplan Nr. 2 überplant und in weiten Teilen versiegelt oder baulich genutzt ist. Maßstab der Eingriffsbetrachtung ist deshalb nicht der reale Zwischenzustand einzelner Flächen, sondern die nach geltendem Planungsrecht bereits zulässige Nutzung. Gemessen daran bereitet der Plan nur eine begrenzte zusätzliche Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vor; der Schwerpunkt liegt auf der Neuordnung vorhandener Nutzungen.

Eine abschließende rechnerische Eingriffs- und Kompensationsbilanz wird auf dieser Verfahrensstufe noch nicht vorgelegt. Sie bleibt dem weiteren Verfahren vorbehalten und wird im Umweltbericht dokumentiert, sobald der mit den Behörden abgestimmte Untersuchungsrahmen feststeht. Die folgende Betrachtung beschreibt Art und Schwere des Eingriffs verbal-argumentativ und benennt die Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsansätze, an denen sich die spätere Bilanzierung ausrichtet.

2.1 Ausgangslage und Art des Eingriffs

Ausgangspunkt der Bewertung ist der Zustand des Geltungsbereichs. Das Gebiet ist heterogen geprägt. Im Nordosten liegt eine bereits versiegelte, gewerblich genutzte Fläche, die an das östlich angrenzende Gewerbegebiet anschließt. Im Süden und Westen bestimmen Wohnbebauung mit privaten Gärten das Bild. Der zentrale, nach geltendem Recht überwiegend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Bereich wird derzeit als Wirtschaftswiese genutzt und intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Norden begleiten Gehölz- und Ufergehölzstrukturen das Fließgewässer „Orpe“.

Die Böden sind nach dem Agrar- und dem BodenViewer Hessen von mittlerer bis hoher Wertigkeit – die Fläche ist als 1a-Fläche mit Acker- und Grünlandzahlen im Bereich von rund 68 bis 78 eingestuft – und erfüllen ihre Funktionen im Wasser- und Stoffhaushalt, sind durch die landwirtschaftliche Nutzung jedoch vorbelastet. Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete überdecken den Geltungsbereich nicht; das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet liegt mehrere Kilometer entfernt. Die Entwässerung verläuft nach Norden zum Fließgewässer „Orpe“, die natürliche Erosionsgefahr ist überwiegend gering, die Starkregengefährdung dagegen erhöht.

Der Eingriff besteht in der Umnutzung und Neuordnung dieser Flächen. Die gewerblich nutzbaren Flächen im Osten werden – als Erweiterung des bestehenden Standorts –

als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, der übrige Bereich als Dörfliches Wohngebiet, das zugleich die Fläche für den Gemeinbedarf für Mehrzweckhalle und Feuerwehr trägt. Verglichen mit der bereits zulässigen Nutzung erhöht sich der Versiegelungsgrad nur geringfügig; zugleich entfällt festgesetzte, aber nicht realisierte Verkehrsfläche, was den Eingriff teilweise ausgleicht. Ein Wald im Sinne des Hessischen Waldgesetzes ist im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die gewässerbegleitenden Gehölze entlang des Fließgewässers „Orpe“ bleiben erhalten und werden nicht beeinträchtigt.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung nach § 44 BNatSchG wird gesondert im Umweltbericht geführt und im Kapitel Umweltbelange zusammengefasst. Sie ergänzt die städtebauliche Eingriffsregelung, ersetzt sie aber nicht; die Eingriffsregelung konzentriert sich auf die flächen- und funktionsbezogene Bewertung der Schutzgüter.

2.2 Bewertung der Eingriffsintensität

Die Eingriffsintensität wird schutzgutbezogen und zunächst verbal-argumentativ beurteilt. Grundlage der späteren Bilanzierung ist die Biotop- und Nutzungstypen mit den Wertstufen der KV Hessen 2018 sowie – für das Schutzgut Boden – die bodenfunktionsbezogene Bewertung nach der hessischen Arbeitshilfe.

Für die Schutzgüter Fläche und Boden führt die zusätzliche Versiegelung zu einem dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen. Er fällt moderat aus, weil überwiegend bereits überplante und teilweise vorbelastete Flächen in Anspruch genommen werden und die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt wird.

Für die biologische Vielfalt sind die intensiv genutzte Wirtschaftswiese und die gewerblich versiegelten Flächen von geringer bis mittlerer Bedeutung; höher zu gewichten sind die gewässerbegleitenden Gehölze an dem Fließgewässer „Orpe“ und die privaten Grünstrukturen. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Für das Schutzgut Wasser sind mit der Versiegelung ein verringerter Rückhalt und eine geringere Grundwasserneubildung verbunden. Wegen der erhöhten Starkregengefährdung und der Entwässerung zum Fließgewässer kommt der ortsnahe Verwertung des Niederschlagswassers besonderes Gewicht zu.

Für die Schutzgüter Klima und Luft entfällt mit der Wirtschaftswiese anteilig eine Fläche der nächtlichen Kaltluftentstehung; angesichts der bereits erhöhten Oberflächennutzungsintensität der umgebenden Bebauung und der Ortsrandlage ist dieser Beitrag jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Das Landschaftsbild ist durch das benachbarte Gewerbegebiet und die heterogene Nutzung bereits vorgeprägt und von mittlerer Wertigkeit. Die Neuordnung fügt sich in diesen Rahmen ein; ein puffernder Gehölz-/Baumstreifen zwischen Gewerbe und Wohnen sowie die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen binden die Bebauung ein.

In der Zusammenschau ergibt sich ein Eingriff mittlerer Intensität, dessen Schwerpunkt bei den Schutzgütern Boden und biologische Vielfalt liegt und der durch die Lage im Siedlungsbestand deutlich relativiert wird. Erhebliche, nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen zeichnen sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ab.

2.3 Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB sind zunächst alle Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung auszuschöpfen, bevor unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden. Der Bebauungsplan setzt hierfür an mehreren Punkten an.

An erster Stelle steht die Lenkung der baulichen Inanspruchnahme auf bereits überplante und vorbelastete Flächen: Der Plan bleibt im Bestand, verdichtet vorhandene Strukturen nach und verzichtet auf neue Bauflächen im Außenbereich. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden begrenzt, sodass ein erheblicher Anteil des Gebiets unversiegelt bleibt und weiterhin für Versickerung, Verdunstung und kleinklimatische Funktionen zur Verfügung steht. Der Gewässerrandstreifen entlang des Fließgewässers „Orpe“ (§ 38 WHG) ist kein Gegenstand des räumlichen Geltungsbereiches und wird somit von Bebauung freigehalten, die begleitenden Gehölze bleiben erhalten. Zwischen den gewerblichen und den wohnbaulichen Flächen wird eine Gehölz-/Baumreihe aus standortgerechten, heimischen Arten angepflanzt, die zugleich der Eingrünung und der Biotopvernetzung dient; die nicht überbaubaren Flächen werden begrünt.

Diese Ansätze mindern den Eingriff spürbar. Ein verbleibender, nicht vollständig vermeidbarer Eingriff ist im weiteren Verfahren zu bilanzieren und auszugleichen.

2.4 Eingriffsbilanzierung und Kompensation

2.4.1 Bewertung in Anlehnung an die hessische Kompensationsverordnung

Die spätere Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an das Biotopwertverfahren der KV Hessen 2018. Dabei werden die Biotop- und Nutzungstypen vor und nach dem Eingriff mit Biotopwertpunkten je Quadratmeter bewertet; aus ihrer Differenz ergibt sich der Kompensationsbedarf. Für das Schutzgut Boden tritt eine gesonderte bodenfunktionsbezogene Bewertung nach der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ hinzu, die nach der hessischen Methodik erst ab einer eingriffsrelevanten Fläche von 10.000 Quadratmetern zwingend als eigenständige Bilanz zu führen ist.

Auf der aktuellen Verfahrensstufe wird von der Aufstellung einer rechnerischen Bilanz bewusst abgesehen. Zum einen liegt der über das geltende Planungsrecht hinaus neu in Anspruch genommene, bislang unbeplante Flächenanteil voraussichtlich unterhalb der genannten Schwelle; zum anderen soll der Untersuchungsrahmen zunächst mit den Fachbehörden abgestimmt werden, um Umfang und Detaillierungsgrad der Bilanzierung sachgerecht festzulegen.

2.4.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Beteiligung des Landkreises

Die konkrete Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Festlegung der Kompensationsmaßnahmen erfolgen im weiteren Verfahren und werden im Umweltbericht dokumentiert. Maßstab ist die Gleichwertigkeit im Sinne der §§ 15 und 17 BNatSchG in Verbindung mit der KV Hessen 2018. Vorrangig soll auf bereits anerkannte Maßnahmen – etwa aus Ökokonten – zurückgegriffen oder es sollen Maßnahmen gewählt werden, die die Land- und Forstwirtschaft möglichst wenig beeinträchtigen.

In diesem Zusammenhang wird der Landkreis Waldeck-Frankenberg als untere Naturschutzbehörde gebeten, sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

nach § 4 Abs. 1 BauGB zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB) zu äußern und dabei bekannte, den Geltungsbereich betreffende Ausgleichs- und Kompensationsverpflichtungen sowie einschlägige Ökokonto- oder Kompensationsflächen zu benennen. Konkret bittet die Stadt um Auskunft zum Status der im Kompensationskataster geführten Maßnahme „Pflanzung Obstbäume“ (Verfahren 2931, Maßnahme 5792; Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde Waldeck-Frankenberg vom 29.05.1996) im Bereich des Flurstücks 15/2, deren Bestand im Jahr 2026 nicht mehr vorhanden ist, sowie um Hinweise auf weitere im Gebiet ruhende oder noch zu erfüllende Verpflichtungen. Die Rückmeldungen des Landkreises fließen in die Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und in die spätere Bilanzierung ein.

2.5 Ergebnis der städtebaulichen Eingriffsregelung

Die städtebauliche Eingriffsregelung zeigt, dass der Bebauungsplan Nr. 43 als Neuordnung im Siedlungsbestand einen Eingriff mittlerer Intensität vorbereitet, dessen Schwerpunkt bei den Schutzgütern Boden und biologische Vielfalt liegt. Durch die Lenkung der Bebauung auf bereits überplante Flächen, die Begrenzung der Versiegelung, den Erhalt der Orpe-Gehölze, die Eingrünung und die wasserwirtschaftliche Vorsorge wird der Eingriff so weit wie möglich vermieden und gemindert.

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird im weiteren Verfahren ermittelt und ausgeglichen; die dafür erforderliche Bilanz sowie die Auswahl der Kompensationsmaßnahmen werden nach Abstimmung des Untersuchungsrahmens mit den Fachbehörden im Umweltbericht dargestellt. Nach derzeitigem Kenntnisstand lässt sich der Eingriff im rechtlich gebotenen Umfang bewältigen; erhebliche, nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

3 Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und die ergänzenden Vorschriften des § 1a BauGB zu berücksichtigen. Die umweltbezogenen Wirkungen werden im Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB vertieft untersucht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Aus umweltbezogener Sicht ist die Planung dadurch geprägt, dass sie überwiegend bereits überplante und teilweise versiegelte Flächen neu ordnet und nur in begrenztem Umfang zusätzliche Flächen in Anspruch nimmt. Der Umweltbericht kommt für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, biologische Vielfalt, Landschaftsbild sowie Mensch und Gesundheit übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

3.1 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG werden auf Grundlage einer Lebensraumpotenzialanalyse beurteilt. Auf eigene flächendeckende faunistische und floristische Kartierungen wird verzichtet, weil der Geltungsbereich durch die vorhandene Nutzung stark vorgeprägt ist: versiegelte Gewerbe- und Stellplatzflächen, eine intensiv genutzte Wirtschaftswiese, Wohngrundstücke mit Gärten sowie die gewässerbegleitenden Gehölze an dem Fließgewässer „Orpe“. Aus den vorhandenen Nutzungs- und Biotopstrukturen wird abgeleitet, welche Artengruppen die Fläche als Lebensraum nutzen können.

Danach sind Vorkommen weit verbreiteter, ungefährdeter Arten zu erwarten. Für Amphibien besteht ein potenzieller Lebensraum vor allem im Uferbereich des Fließgewässers „Orpe“, wobei die intensiv bewirtschafteten Flächen als Barriere wirken; Reptilien können strukturreiche Bereiche im Umfeld der Wohnbebauung nutzen. Die Grünflächen der Wohngrundstücke bieten Wirbellosen wie Tagfaltern begrenztes Potenzial, während Verkehrs- und Gewerbeflächen weitestgehend ohne Bedeutung sind. Für Fledermäuse können die gewerbliche Bebauung, der Gehölzbestand und das Fließgewässer „Orpe“ als Leitlinie und Jagdhabitat Bedeutung haben, sodass dem Erhalt dieser Strukturen Gewicht zukommt. Für Brutvögel bestehen Möglichkeiten vor allem in den Gehölzen und im Umfeld der Bebauung; Bodenbrüter sind wegen der Silhouetten und randlichen Störungen nicht zu erwarten. Feldhamster und Wildkatze sind mangels geeigneter Habitatbedingungen auszuschließen.

Auf dieser Grundlage ist das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten. Erforderlichenfalls kommen übliche Vorkehrungen in Betracht, insbesondere der Erhalt der Ufergehölze und Säume, eine insektenschonende Beleuchtung sowie die Schonung des Fließgewässers „Orpe“ als potentielle Fledermausleitlinie und Jagdhabitat. Die abschließende Beurteilung wird im Umweltbericht erfolgen; soweit erforderlich, werden ergänzende Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.2 Gebietsschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb förmlich geschützter Gebiete des europäischen und nationalen Gebietsschutzes. Das nächstgelegene Gebiet des Netzes „Natura 2000“ ist das FFH-Gebiet „Quast bei Diemelstadt-Rhoden“ (Nr. 4420-304) in rund 860 Metern Entfernung. Eine räumlich-funktionale Wirkungsbeziehung zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet besteht nicht; das Plangebiet erfüllt keine Funktion als Wander-, Ausbreitungs- oder Nahrungsraum für Arten von gemeinschaftlichem Interesse und trägt nicht zur Kohärenz des Netzes bei. Zwischen beiden liegen zudem bauliche Strukturen und Verkehrswege als Barrieren. Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele sind daher nicht zu erwarten; eine Verträglichkeitsprüfung nach § 34 Abs. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich. Europäische Vogelschutzgebiete sind im Umfeld nicht vorhanden.

Nördlich des Geltungsbereichs liegt an dem Fließgewässer „Orpe“ ein gesetzlich geschütztes Feuchtgehölz nach § 30 BNatSchG (mühlgrabenbegleitendes Feuchtgehölz nördlich Wrexen); es liegt außerhalb des Geltungsbereichs und wird nicht in Anspruch genommen. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Die Auen der Fließgewässer „Orpe“ und „Diemel“ mit ihrer Bedeutung für den Biotopverbund liegen außerhalb des Geltungsbereichs und bleiben unberührt.

4 Fachgutachten und spezifische Auswirkungen

4.1 Immissionsschutz und schalltechnische Beurteilung

Das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ist der zentrale Konflikt, den der Bebauungsplan auflöst. Nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sollen einander störende Nutzungen möglichst voneinander getrennt werden. Der Plan trägt dem Rechnung, indem er die gewerblich nutzbaren Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt und mit einer Emissionskontingentierung versieht.

Über die Emissionskontingentierung wird für die Teilflächen des Gewerbegebiets festgelegt, welche Geräuschanteile an den maßgeblichen Immissionsorten in der benachbarten Wohnbebauung höchstens ankommen dürfen. Die Kontingente werden nach dem einschlägigen technischen Regelwerk (DIN 45691) ermittelt und so bemessen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die schutzbedürftigen Nutzungen im Dörflichen Wohngebiet eingehalten werden. Die zugehörige schalltechnische Untersuchung wird im weiteren Verfahren erstellt; ihre Ergebnisse werden in den textlichen Festsetzungen abgebildet und sind in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu beachten. Damit ist von vornherein begrenzt, welche Belastungen vom Gewerbe ausgehen dürfen, sodass das Wohnen in der Nachbarschaft nicht beeinträchtigt wird.

4.2 Wasserwirtschaft und Entwässerung

Der Geltungsbereich wird von keinem festgesetzten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet überdeckt; das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet „WSG TB Orpethal“ liegt mehrere Kilometer südwestlich und steht mit dem Plangebiet nicht in Verbindung. Im Norden begrenzt der freizuhaltende Gewässerrandstreifen des Fließgewässers „Orpe“ (§ 38 WHG) den Geltungsbereich; nordöstlich schließt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Fließgewässers „Diemel“ an, das nicht in den Geltungsbereich hineinreicht.

Die Entwässerung verläuft nach Norden zum Fließgewässer „Orpe“. Da die Starkregengefährdung in diesem Bereich erhöht ist, kommt dem Umgang mit dem Niederschlagswasser besondere Bedeutung zu. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken ortsnahe zu verwerten. Das Schmutzwasser wird in die vorhandene öffentliche Kanalisation eingeleitet; nach fachlicher Einschätzung können die zusätzlichen Frachten von der bestehenden Abwasserbehandlungsanlage aufgenommen werden. Bei Einhaltung dieser Vorgaben sind nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Grundwasser nicht zu erwarten.

5 Sonstige Belange

5.1 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen. Der Bebauungsplan trägt dem in seiner Grundaussrichtung Rechnung: Er entwickelt im Bestand, nutzt vorhandene Strukturen und Baulücken und kommt ohne neue Bauflächen im Außenbereich aus. Die damit verbundene Flächensparsamkeit ist zugleich aktiver Klimaschutz.

Zur Förderung erneuerbarer Energien ist vorgesehen, geeignete Dachflächen der Neubauten für die Nutzung solarer Strahlungsenergie zu verpflichten; ergänzend gelten die energetischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes und der Hessischen Bauordnung. Der Klimaanpassung dienen die Begrenzung der Versiegelung, die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen, die Baumreihe und die Ufergehölze sowie die auf Rückhaltung und Versickerung ausgerichtete Niederschlagswasserbewirtschaftung, die zugleich der erhöhten Starkregengefährdung Rechnung trägt.

5.2 Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Mit der Neuordnung werden in geringem Umfang bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt. Dies berührt die in § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB verankerte Umwidmungssperrklausel sowie die Belange der Landwirtschaft nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. b BauGB und die Ziele der Raumordnung, zumal die betroffenen Böden von hoher Güte sind.

Die Inanspruchnahme ist gerechtfertigt und bleibt maßvoll. Der Plan bleibt ganz überwiegend im Siedlungsbestand und greift bereits überplante Flächen auf; nur randlich werden bisher unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Teilflächen einbezogen, darunter auf rund 1.000 Quadratmetern ein als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellter Bereich im Nordwesten. Dem geringen und randlichen Verlust stehen gewichtige öffentliche Belange gegenüber – die Auflösung des Nutzungskonflikts, die Sicherung der wohnortnahen Daseinsvorsorge mit Mehrzweckhalle und Feuerwehr sowie die Entwicklung im Bestand. Diese Belange überwiegen; die Umwidmung ist in der Abwägung gerechtfertigt.

5.3 Bodenschutzklausel

Der Bebauungsplan trägt den Zielen des Bodenschutzes nach § 1a Abs. 2 BauGB und den Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes sowie des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes Rechnung. Boden ist als nicht vermehrbare Ressource zu behandeln; Eingriffe in seine Funktionen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und, soweit unvermeidbar, auszugleichen.

Dem dient in erster Linie die Lenkung der Bebauung auf bereits überplante und vorbelastete Flächen im Sinne einer Nachverdichtung sowie die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, sodass ein erheblicher Anteil des Gebiets unversiegelt und funktionsfähig bleibt. Ober- und Unterboden sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben bei den Bauarbeiten getrennt zu gewinnen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst ortsnahe wieder einzubauen; für Eingriffe über 3.000 Quadratmeter kann eine bodenkundliche Baubegleitung vorgesehen werden. Da der über das geltende Planungsrecht hinaus neu in Anspruch genommene, bislang unbeplante Flächenanteil voraussichtlich unterhalb der Schwelle von 10.000 Quadratmetern liegt, wird auf dieser Verfahrensstufe von einer gesonderten Bodenschutzbilanz abgesehen; der genaue Umfang wird im weiteren Verfahren mit der Fachbehörde abgestimmt.

5.4 Flächenbilanz

Die flächenmäßige Aufteilung des Geltungsbereichs auf die einzelnen Festsetzungen – Dörfliches Wohngebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet, Fläche für den Gemeinbedarf sowie öffentliche Verkehrs- und Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft

– wird mit dem Planentwurf abschließend ermittelt und im weiteren Verfahren als Flächenbilanz dargestellt. Auf die Angabe vorläufiger Zahlen wird an dieser Stelle verzichtet.

6 Zusammenfassende städtebauliche Bewertung

Der Bebauungsplan Nr. 43 „Diemeltal“ erweist sich nach dem derzeitigen Stand und der Gesamtwürdigung der berührten öffentlichen und privaten Belange als städtebaulich gerechtfertigt und abwägungsgerecht. Er ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich: Er löst den im Bebauungsplan Nr. 2 angelegten Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe auf, bringt Planungsrecht und tatsächliche Verhältnisse wieder in Übereinstimmung und sichert mit der Fläche für den Gemeinbedarf den Standort für Mehrzweckhalle und Feuerwehr.

In der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB stehen den Zielen der Planung – Konfliktauflösung, wohnortnahe Daseinsvorsorge, Innenentwicklung und Flächensparsamkeit sowie Sicherung des ortsansässigen Gewerbes – vor allem der Verlust landwirtschaftlich genutzter Böden hoher Güte, die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie die Belange des Immissionsschutzes und des Wasserhaushalts gegenüber. Diese Belange werden durch die Lenkung der Bebauung auf den Bestand, die Begrenzung der Versiegelung, die Emissionskontingentierung, die wasserwirtschaftliche Vorsorge, die Eingrünung und die im weiteren Verfahren zu bemessenden Ausgleichsmaßnahmen so weit wie möglich vermieden, gemindert und kompensiert.

Die für die Planung sprechenden Gemeinwohlbelange überwiegen die verbleibenden, deutlich reduzierten Beeinträchtigungen. Der Geltungsbereich ist auf das erforderliche Maß begrenzt und folgt dem Vorrang der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan Nr. 43 „Diemeltal“ ist damit städtebaulich erforderlich, verhältnismäßig und geeignet, die geordnete Entwicklung des Gebiets rechtssicher zu steuern.

7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

7.1 Soziale Auswirkungen

Die Planung wirkt sozial vor allem stärkend. Mit der Mehrzweckhalle erhält das Vereins- und Gemeinschaftsleben in Wrexen einen zukunftsfähigen Ort, und mit dem neuen Feuerwehrstandort wird der abwehrende Brandschutz unter zeitgemäßen, die Einsatzhygiene wahren Bedingungen gesichert. Die bestehende Wohnbebauung bleibt vollständig erhalten; Verdrängungseffekte entstehen nicht. Indem das konfliktträchtige Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe geordnet wird, verbessert sich die Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Nachbarschaft. Während der Bauphase sind vorübergehende Beeinträchtigungen durch Bau- und Lieferverkehr möglich; sie sind zeitlich befristet und örtlich begrenzt.

7.2 Stadtplanerische Auswirkungen

Stadtplanerisch führt der Bebauungsplan die Entwicklung im Siedlungsbestand fort. Er ordnet einen über Jahrzehnte gewachsenen, uneinheitlich genutzten Bereich neu, bringt die Festsetzungen mit der tatsächlichen Bebauung und Erschließung in Einklang und trennt gewerbliche und wohnbauliche Belange verträglich. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB angepasst, sodass eine konsistente Entwicklung von der vorbereitenden zur verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet ist. Neue Bauflächen im Außenbereich werden nicht beansprucht; die Grundsätze der Innenentwicklung und der Flächensparsamkeit werden gewahrt.

7.3 Infrastrukturelle Auswirkungen

7.3.1 Technische Infrastruktur

Der Geltungsbereich ist überwiegend bereits erschlossen und an die bestehenden öffentlichen Netze für Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom, Wärme und Telekommunikation angeschlossen. Für die neu geordneten Bauflächen sind allenfalls punktuelle Ergänzungen erforderlich, die an die vorhandenen Leitungen anschließen; neu zu verlegende Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Die Löschwasserversorgung wird über das Wasserversorgungsnetz gedeckt; der konkrete Bedarf, insbesondere für die Fläche für den Gemeinbedarf, wird im weiteren Verfahren abgestimmt. Die Abfallentsorgung ist über die kommunale Entsorgung des Landkreises sichergestellt.

7.3.2 Soziale Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur wird durch die Mehrzweckhalle und den Feuerwehrstandort gestärkt. Beide Einrichtungen dienen dem Eigenbedarf der Wrexener Bevölkerung und dem örtlichen Gemeinschaftsleben. Ein zusätzlicher Bedarf an Einrichtungen wie Kindertagesstätten oder Schulen entsteht nicht, da keine neue Wohnbevölkerung angesiedelt wird.

7.3.3 Verkehrliche Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert. Die Fläche für den Gemeinbedarf wird über die „Ramser Straße“ und eine neue öffentliche Parkplatzfläche erschlossen, die den hohen Stellplatzbedarf der Mehrzweckhalle aufnimmt und von den umliegenden Straßen fernhält. Das Gewerbegebiet ist über die „Burg-Borbeck-Straße“ angebunden, das dörfliche Wohngebiet über die „Ramser Straße“ und den „Scheuermannsweg“. An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Gebiet über die rund 300 Meter entfernte Haltestelle „Diemelstadt-Wrexen Kirche“ mit den Buslinien 562 und 580 sowie über das AnrufSammelTaxi angebunden. Während der Bauphase ist mit einem vorübergehend erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen; dauerhafte, über das ortsübliche Maß hinausgehende Mehrbelastungen sind nicht zu erwarten.

7.4 Umweltrelevante Auswirkungen

Die umweltrelevanten Auswirkungen ergeben sich vor allem aus der – gegenüber dem geltenden Planungsrecht nur geringfügig erhöhten – Versiegelung und der Neuordnung der Nutzungen im Bestand. Für die versiegelten Bereiche gehen Bodenfunktionen dau-

erhaft verloren; dieser Eingriff wird im Rahmen der städtebaulichen Eingriffsregelung im weiteren Verfahren bilanziert und ausgeglichen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die ortsnahe Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers und die Freihaltung des Gewässerrandstreifens des Fließgewässers „Orpe“ gesteuert; der erhöhten Starkregengefährdung wird damit Rechnung getragen.

Das Landschaftsbild ist bereits durch das benachbarte Gewerbe vorgeprägt; die Neuordnung fügt sich ein und wird durch die Gehölzhecke, die Ufergehölze und die Begrünung eingebunden. Der Artenschutz wird auf Grundlage der Lebensraumpotenzialanalyse gewahrt; erforderlichenfalls kommen Vermeidungsmaßnahmen wie eine Bauzeitenregelung und eine insektenschonende Beleuchtung hinzu. Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des rund 860 Meter entfernten FFH-Gebiets sind nicht zu erwarten. In der Gesamtschau verbleiben nach dem derzeitigen Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen; die abschließende Bewertung und die Eingriffsbilanz erfolgen im Umweltbericht im weiteren Verfahren.

8 Quellen und Literaturverzeichnis

8.1 Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB), in der jeweils geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der jeweils geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV), in der jeweils geltenden Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der jeweils geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der jeweils geltenden Fassung.

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), in der jeweils geltenden Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), in der jeweils geltenden Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in der jeweils geltenden Fassung.

Hessisches Wassergesetz (HWG), in der jeweils geltenden Fassung.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), in der jeweils geltenden Fassung.

Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG), in der jeweils geltenden Fassung.

Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung – KV) vom 26. Oktober 2018 (GVBl. S. 652), in der jeweils geltenden Fassung.

Hessische Bauordnung (HBO), insbesondere § 91, in der jeweils geltenden Fassung.

Gebäudeenergiegesetz (GEG), in der jeweils geltenden Fassung.

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG), in der jeweils geltenden Fassung.

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), in der jeweils geltenden Fassung.

Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und Richtlinie 2009/147/EG (Vogelschutzrichtlinie), in der jeweils geltenden Fassung.

Verordnung über die Natura 2000-Gebiete in Hessen, in der jeweils geltenden Fassung.

8.2 Technische Regelwerke und Normen

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), in der jeweils geltenden Fassung.

DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, in der jeweils geltenden Fassung.

8.3 Pläne, Programme und Fachkonzepte

Landesentwicklungsplan Hessen 2020, in der jeweils geltenden Fassung.

Regionalplan Nordhessen 2009 einschließlich Teilregionalplan Energie Nordhessen, in der jeweils geltenden Fassung.

Flächennutzungsplan der Stadt Diemelstadt (genehmigt am 24. September 2001), in der jeweils wirksamen Fassung.

Landschaftsplan der Stadt Diemelstadt, in der jeweils geltenden Fassung.

Bebauungsplan Nr. 2 von Wrexen (1964).

8.4 Fachinformationssysteme und Kartenwerke

AgrarViewer Hessen / Agrarfachplan Nordhessen, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).

BodenViewer Hessen, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).

Starkregenvviewer Hessen, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).

NATUREG-Viewer, Naturschutzregister Hessen (HLNUG).

8.5 Arbeitshilfen, Leitfäden und Merkblätter

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV): „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung in Hessen“, Arbeitshilfe, in der jeweils aktuellen Fassung.

„Arbeitshilfe Bodenschutz in der Bauleitplanung“ des Landes Hessen, in der jeweils aktuellen Fassung.