

BEGRÜNDUNG [gem. § 5 Abs. 5 BauGB]

zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans „Diemeltal“,
Stadtteil Wrexen

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	Einleitungsbeschluss und Verfahren	1
1.2	Planungsanlass	1
1.3	Ziel und Zweck der Planung	2
1.4	Ausgangssituation	2
1.4.1	Räumliche Lage	2
1.4.2	Realnutzung	3
1.4.3	Planerische Ausgangslage.....	3
1.4.4	Rechtliche Ausgangslage	8
1.5	Künftige Darstellungen der 17. Änderung	10
1.5.1	Gemischte Baufläche	10
1.5.2	Gewerbliche Baufläche	10
1.5.3	Fläche für Gemeinbedarf.....	10
1.5.4	Entwicklungsgebot.....	10
1.6	Umweltprüfung und Umweltbericht	10

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtsplan zur Verortung des räumlichen Geltungsbereiches.....	2
Abbildung 2:	Darstellungen und Festlegungen im Teilregionalplan Energie Nordhessen 2017.....	5
Abbildung 3:	Verortung des Geltungsbereiches im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	6
Abbildung 4:	Blick auf die Erweiterungsfläche.....	9

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Einleitungsbeschluss und Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Diemelstadt hat in ihrer Sitzung am 13. November 2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Diemeltal“, Stadtteil Wrexen, beschlossen. Der wirksame Flächennutzungsplan bildet die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Nutzungsverteilung noch nicht ab. Er wird deshalb im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert; es handelt sich um die 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Diemelstadt. Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung durchlaufen gemeinsam das zweistufige Regelverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB und werden mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verbunden.

Diese Begründung dient der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB. Sie ist ein Vorentwurf und wird nach Auswertung der frühzeitigen Beteiligung sowie mit dem weiter ausgearbeiteten städtebaulichen Entwurf ergänzt und fortgeschrieben.

Der räumliche Umgriff der Änderung deckt sich nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43; er ist tatsächlich kleiner und erfasst allein die Flächen, deren Darstellung sich ändert. Das sind zum einen die Flächen für die Landwirtschaft, die in gewerbliche Bauflächen umgewidmet werden, und zum anderen die Wohnbauflächen, die in gemischte Bauflächen beziehungsweise in Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Mehrzweckhalle“ umgewidmet werden. Der Geltungsbereich umfasst daher rund 25.075 m². Gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss wurde er angepasst, um die im Zuge der Bearbeitung erkannten städtebaulichen Fehlentwicklungen vollständig aufgreifen und den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestimmen zu können.

1.2 Planungsanlass

Der Änderungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand von Wrexen im „Diemeltal“, zwischen der Wohnbebauung entlang der Ramser Straße und der freien Landschaft an den Fließgewässern „Diemel“ und „Orpe“. Seit Jahrzehnten ist der Bereich gemischt geprägt: Wohnnutzungen, landwirtschaftliche Bezüge und ein ortsansässiger Gewerbebetrieb liegen dicht beieinander.

Bislang gilt hier der Bebauungsplan Nr. 2 von Wrexen aus dem Jahr 1964. Seine über sechzig Jahre alten Festsetzungen bilden die tatsächliche Entwicklung nicht mehr ab. Am deutlichsten zeigt sich das am unmittelbaren Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, das dem Grundsatz des § 50 BImSchG zuwiderläuft, einander störende Nutzungen möglichst zu trennen. Hinzu kommt, dass die tatsächliche und die künftig sinnvolle Führung der öffentlichen Verkehrsflächen von den Festsetzungen des Altplans abweichen. Und für die Einrichtungen der örtlichen Gemeinschaft fehlt ein gesicherter Standort, für die Mehrzweckhalle ebenso wie für die Freiwillige Feuerwehr, deren Gerätehaus den Anforderungen an die Einsatzhygiene nicht mehr genügt.

Auch der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 bildet weder das seit 1964 bestehende Planungsrecht noch die tatsächliche Nutzung vollständig ab; seine Darstellungen und das verbindliche Baurecht decken sich nicht. Die städtebauliche

Neuordnung durch den Bebauungsplan Nr. 43 ist der Anlass, die vorbereitende Bauleitplanung anzupassen und beide Ebenen wieder in Übereinstimmung zu bringen.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Die 17. Änderung soll den Flächennutzungsplan an die mit dem Bebauungsplan Nr. 43 vorgesehene Nutzungsverteilung anpassen und damit das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wahren. Künftig werden das Wohnen, das Gewerbe einschließlich der Erweiterungsfläche im Norden sowie die Fläche für den Gemeinbedarf für Mehrzweckhalle und Feuerwehr zutreffend dargestellt. Die Änderung schafft die vorbereitende Grundlage, aus welcher der Bebauungsplan entwickelt wird, und bringt vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung wieder in Einklang.

1.4 Ausgangssituation

1.4.1 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 25.075 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.

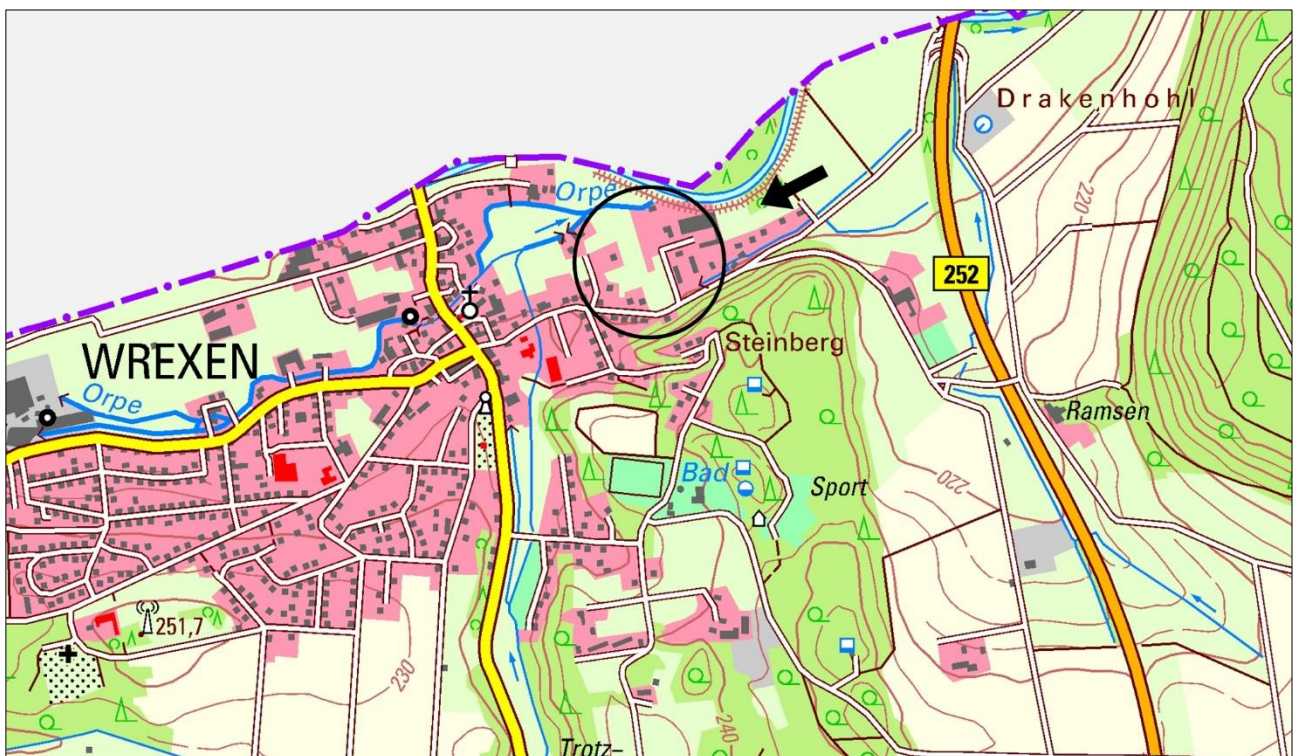


Abbildung 1:Übersichtsplan zur Verortung des räumlichen Geltungsbereiches

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

1.4.2 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.

1.4.3 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 1.500 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 1.500 m² gegenüber der Gesamtfläche von 25.075 m² gering. Die landwirtschaftliche Funktion der umliegenden Flächen bleibt erhalten, ein zusammenhängender Bewirtschaftungsbe-
reich wird nicht zerschnitten. Zugleich ist die Inanspruchnahme für ein schlüssiges Gesamtkonzept nötig, nämlich für die geordnete Erschließung und einen sinnvollen Zuschnitt der Baufelder im nordwestlichen Bereich.

Diesem geringen und randlichen Verlust an landwirtschaftlicher Vorbehaltsfläche stehen gewichtige öffentliche Belange gegenüber: die Auflösung des vorhandenen Nut-

zungskonflikts, 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 Flächennutzungsplan 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 – Vor der Änderung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Diemelstadt wurde am 24. September 2001 genehmigt. Im Änderungsbereich stellt er im nördlichen Teilbereich, in dem die Erweiterung des Gewerbes vorgesehen ist, Flächen für die Landwirtschaft dar; die übrigen einbezogenen Flächen sind als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen (Entwicklung) dargestellt. Im Umfeld schließen im Osten weitere Wohnbauflächen an, im Westen und Süden gemischte Bauflächen, teils als Entwicklungsflächen. Schon heute decken sich diese Darstellungen nicht mit dem verbindlichen Baurecht des Bebauungsplans Nr. 2, weil dieses vorhandene Planungsrecht bei Aufstellung des Flächennutzungsplans nicht vollständig übernommen wurde.



Abbildung 3: Verortung des Geltungsbereiches im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

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. Soweit es angrenzt, wird es in der Planzeichnung nachrichtlich kenntlich gemacht. 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, Biototyp „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, Biototyp „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, Maß-

nahme 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.

1.4.4 Rechtliche Ausgangslage

Der (Änderungsbereich) wird von dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 von Wrexen überlagert; 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. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes weichen auch von dem bestehenden Planungsrecht und der örtlichen Situation 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

1.5 Künftige Darstellungen der 17. Änderung

1.5.1 Gemischte Baufläche

Die vom Bebauungsplan als Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO festgesetzten Flächen, die im Flächennutzungsplan bislang als Wohnbauflächen dargestellt sind, werden künftig als gemischte Baufläche dargestellt. Das Dörfliche Wohngebiet lässt das für den Ortsrand typische Nebeneinander von Wohnen, landwirtschaftlichen Bezügen und nicht wesentlich störendem Gewerbe zu und gibt dem Wohnen den Vorrang. Die Darstellung als gemischte Baufläche gibt diesen Charakter auf der vorbereitenden Ebene zutreffend wieder.

1.5.2 Gewerbliche Baufläche

Die nördliche Erweiterungsfläche des Gewerbes, die im Flächennutzungsplan bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, wird künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt und sichert die bestandsorientierte Weiterentwicklung des ortsansässigen Betriebs. Über die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets mit Emissionskontingentierung begrenzt der Bebauungsplan die Nutzung auf ein mit dem Wohnen verträgliches Maß.

1.5.3 Fläche für Gemeinbedarf

Für Mehrzweckhalle und Feuerwehr wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Mehrzweckhalle“ dargestellt; die betroffenen Flächen sind im Flächennutzungsplan bislang als Wohnbauflächen oder gemischte Baufläche (Entwicklung) dargestellt. Sie sichert die wohnortnahe Daseinsvorsorge und schafft den vorbereitenden Rahmen für das gemeinsame Mehrzweckgebäude aus Halle und Feuerwehr.

1.5.4 Entwicklungsgebot

Mit der Anpassung wird der Bebauungsplan Nr. 43 aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt; das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist gewahrt. Bis zum Wirksamwerden der Änderung stützt sich die gemeinsame Aufstellung auf das Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

1.6 Umweltprüfung und Umweltbericht

Für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplans, und dieser umfasst sämtliche Flächen der Flächennutzungsplanänderung. Die Umweltprüfung wird daher für beide Bauleitpläne gemeinsam durchgeführt; der Umweltbericht wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Nach bisherigem Kenntnisstand liegt der Änderungsbereich im Siedlungsbestand und ist durch die vorhandene Nutzung stark vorgeprägt; hochwertige Lebensräume werden nicht in Anspruch genommen. Das Überschwemmungsgebiet der Diemel liegt außer-

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 43 „Diemeltal“

halb des Bereichs, für den eine erhöhte Starkregengefährdung besteht; dem wird durch Rückhalt und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers Rechnung getragen. Die bislang unbebauten Teilflächen weisen Böden hoher landwirtschaftlicher Güte auf, deren Inanspruchnahme in der Abwägung zu berücksichtigen ist.