

BEGRÜNDUNG [gem. § 9 Abs. 8 BauGB]

zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Zum Ritzhagen II“

Gemeinde
Willingen



- 13.07.2026 -

TEIL B – BEGRÜNDUNG



Planungsbüro Bioline
Orketalstraße 9
35104 Lichtenfels

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	1
1.1	Planungsanlass und Planerfordernis	1
1.2	Ziel der Planung	2
1.3	Zweck der Planung.....	2
1.4	Ausgangssituation.....	3
1.5	Regionalplan Nordhessen 2009	5
1.6	Planerische Überlegungen und Abwägung	8
1.7	Kosten und Finanzierung	11
2	Begründung der Festsetzungen nach § 9 BauGB	12
2.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	12
2.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
3	Städtebauliche Eingriffsregelung.....	16
3.1	Ermittlung des Umfangs in Anlehnung an die Kompensationsverordnung ...	16
3.2	Naturschutzfachlicher Ausgleich	17
3.3	Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege	18
3.4	Artenschutz	19
3.5	Gebietsschutz	20
4	Umweltauswirkungen	21
4.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	24
4.2	Minderungsmaßnahmen	25
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
5	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	27
5.1	Soziale Auswirkungen.....	27
5.2	Stadtplanerische Auswirkungen	27
5.3	Infrastrukturelle Auswirkungen.....	27
5.4	Umweltrelevante Auswirkungen.....	29
6	Sonstige Inhalte	29
6.1	Flächenbilanz	29
6.2	Rechtliche Grundlagen	30

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtsplan zur Lage des räumlichen Geltungsbereiches	3
Abbildung 2: Luftbildaufnahme im räumlichen Kontext des Geltungsbereiches	4
Abbildung 3: Festlegungen im Regionalplan Nordhessen 2009.....	5

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Ermittlung des zu erbringenden Ausgleichs in Biotopwertpunkten	17
Tabelle 2: Flächenbilanz	29

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Planungsanlass und Planerfordernis

Anlass der Planung ist die beabsichtigte Erweiterung des bestehenden Beherbergungsbetriebs „K1 Hotel Willingen“ durch die Errichtung von sechs Chalet Häusern auf dem zum Hotel gehörenden Grundstück. Die Chalet Häuser sollen auf einer bislang als Grünfläche genutzten Fläche oberhalb des bestehenden Hotelparkplatzes errichtet werden, wobei die vorhandene Parkplatzkapazität vollständig erhalten bleiben soll. Ziel ist es, die tatsächliche Nutzung des Standorts als touristisches Sondergebiet städtebaulich zu konkretisieren und planungsrechtlich zu sichern.

Im Änderungsbereich bestehen derzeit der Bebauungsplan Nr. 14 „Zum Ritzhagen II“ sowie – in einem untergeordneten Teilbereich überlagernd – der Bebauungsplan Nr. 14 „Zum Ritzhagen I“. Der Bebauungsplan Nr. 14 „Zum Ritzhagen II“ setzt ein Sondergebiet fest und definiert hierfür konkrete Baugrenzen. Im Osten und Nordosten des Plangebiets sind zudem eine etwa 10 Meter breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dieser Bereich soll nunmehr teilweise baulich in Anspruch genommen werden, um die vorgesehenen Chalets realisieren zu können. Die hiermit verbundenen Entwicklungsabsichten stehen in Widerspruch zu den bestehenden Festsetzungen, sodass eine Anpassung der Bauleitplanung erforderlich wird.

Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan Nr. 14 „Zum Ritzhagen I“ das verfahrensgenständliche Grundstück in einem kleineren Teilbereich mit der Festsetzung eines Wohngebiets überdeckt. Die dort ursprünglich intendierte Entwicklung eines Wohngebiets ist aufgrund der bestehenden Grundstückszuschnitte, der bereits vorhandenen Bebauung sowie der geringen Flächengröße städtebaulich nicht mehr umsetzbar. Die tatsächliche Nutzung ist dem Hotelstandort zugeordnet; eine künftig wohngebietstypische Entwicklung ist dauerhaft nicht realistisch.

Das K1 Hotel Willingen hat zur Verwirklichung seiner Erweiterungsabsichten zunächst einen Antrag auf Erteilung einer Befreiung von den festgesetzten Baugrenzen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB gestellt, um die Errichtung der sechs Chalet Häuser innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 14 „Zum Ritzhagen II“ zu ermöglichen. Aufgrund der nach Art und Umfang erheblichen Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen sowie der damit verbundenen planungsrechtlichen Grundentscheidung des bestehenden Bebauungsplans konnte diesem Befreiungsantrag nicht entsprochen werden. Das Vorhaben würde die städtebauliche Konzeption der vorhandenen Baugrenzen, insbesondere der östlich gelegenen Pflanzfläche, grundlegend in Frage stellen und überschreitet daher den zulässigen Rahmen einer Einzelfallbefreiung.

Aus diesen Gründen ist zur planungsrechtlichen Ermöglichung der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung die 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 14 „Zum Ritzhagen II“ erforderlich. Gleichzeitig ist eine Anpassung der überlagernden Festsetzungen des Bebauungsplans „Zum Ritzhagen I“ geboten, indem der betreffende Teilbereich künftig nicht mehr als Wohngebiet, sondern als Sondergebiet ausgewiesen wird. Das Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich damit aus der städtebaulich gebotenen Anpassung und Konkretisierung der Festsetzungen zur Nutzung des bestehenden Hotelstandorts, der Neuordnung der Baugrenzen und der bislang als

Pflanzfläche festgesetzten Bereiche, der Erfordernis, die tatsächliche Nutzungssituation und die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in Übereinstimmung zu bringen, sowie der Notwendigkeit, die mit der Inanspruchnahme der Grün- und Pflanzflächen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung nachvollziehbar zu bilanzieren und durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen neu zu ordnen.

1.2 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, durch die städtebaulich geordnete Zulassung von sechs Chalet Häusern auf dem Grundstück des K1 Hotels Willingen ein zusätzliches, familienorientiertes und naturnahes Beherbergungsangebot zu schaffen, die touristische Attraktivität des Standorts für neue Gästegruppen zu erhöhen und die ganzjährige Auslastung sowie die Ertragskraft des Hotelbetriebs nachhaltig zu stärken. Das bestehende touristische Angebot soll um rund 24 zusätzliche Gästebetten in einem neuen Unterkunftssegment erweitert werden, das insbesondere auf Familien, Mehrgenerationenhaushalte sowie bike-, ski- und allgemein outdoor-affine Gäste ausgerichtet ist.

Im Vordergrund steht somit die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des touristischen Sondergebiets, die Erschließung neuer, für den Standort bedeutsamer Gästegruppen, die Verbesserung der ganzjährigen Auslastung und damit die Stärkung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Hotelbetriebs. Zugleich soll eine planungsrechtlich eindeutige und konsistente Zuordnung der Flächen erfolgen, indem die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 14 „Zum Ritzhagen I“ und „Zum Ritzhagen II“ mit der tatsächlichen Nutzungssituation harmonisiert werden.

1.3 Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde Willingen das Ziel, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ihres Gemeindegebiets nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) rechtsverbindlich zu sichern. Die Planung legt damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke fest und gewährleistet eine nachhaltige und sozialgerechte Bodennutzung im Sinne des § 1 BauGB. Dieser städtebauliche Ordnungsrahmen soll einen wesentlichen Beitrag zum Wohl der Allgemeinheit leisten, die Anforderungen einer menschenwürdigen Umwelt erfüllen und die natürlichen Lebensgrundlagen nachhaltig schützen sowie weiterentwickeln.

Die Bauleitplanung ist das zentrale Instrument zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen und zur Sicherstellung einer geordneten Entwicklung. Sie koordiniert dabei die Interessen von Öffentlichkeit und privaten Beteiligten und setzt die für eine nachhaltige Stadtentwicklung maßgeblichen Vorgaben im Sinne der Entwicklungs-, Ordnungs-, und Schutzfunktionen des Baugesetzbuchs um. Die Festsetzungen des Bebauungsplans begründen für die Grundstücke unmittelbar geltendes Baurecht und bilden die rechtliche Grundlage für die Zulässigkeit künftiger Bau- und Nutzungsmaßnahmen gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

1.4 Ausgangssituation

1.4.1 Räumliche Lage

Die verfahrensgegenständlichen Flächen liegen innerhalb der Gemarkung der Gemeinde Willingen (Upland), im gleichnamigen Ortsteil Willingen. Das Plangebiet befindet sich am Beginn des Hoppecketals in Tallage und ist unmittelbar an der Kreuzung zu den Skigebieten Ritzhagen, Sonnenhang und Köhlerhagen gelegen. Es handelt sich damit um einen durch den Wintersport- und Tourismusverkehr frequentierten Bereich am Übergang zwischen dem bebauten Ortsbereich und den angrenzenden freiräumlichen Strukturen.

Die räumliche Abgrenzung des Plangebiets erfolgt im Süden durch die Straße „Zur Hoppecke“ und im Osten durch die Straße „Am Hoppert“. Nach Norden wird das Plangebiet durch den bereits planungsrechtlich gesicherten Stellplatzbereich für den motorisierten Verkehr begrenzt, während im Westen das bestehende Wohngebiet den Abschluss des Geltungsbereichs bildet.

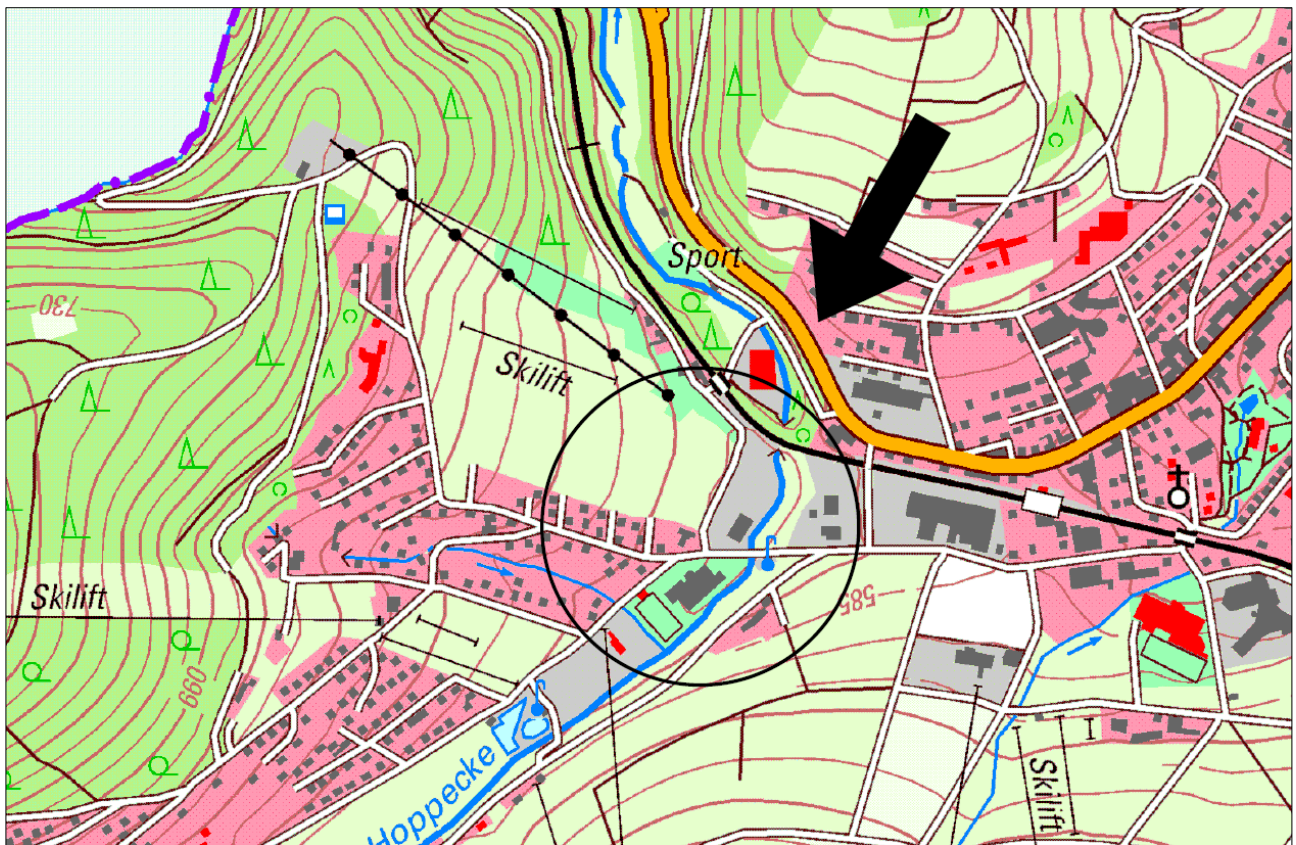


Abbildung 1: Übersichtsplan zur Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Größe des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens umfasst die Fläche Gemarkung Willingen (Upland), Flur 17, Flurstücksnummer 27/21. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung zum Bebauungsplan, welche Bestandteil der verbindlichen Planunterlagen ist. Die Gesamtgröße des räumlichen Geltungsbereichs beträgt 3.254 Quadratmeter.

Begründung

Zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes 14 „Zum Ritzhagen II“

Realnutzung

Auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück befindet sich derzeit ein bestehender Hotelbetrieb mit zugehörigen Stellplätzen für den motorisierten Verkehr. Die baulichen Anlagen und die Erschließungsflächen dienen vollständig der Beherbergungsnutzung und sind funktional in den touristisch geprägten Standort eingebunden.

Im südwestlichen Bereich des Grundstücks bestehen ausgeprägtere Gehölzstrukturen, die hauptsächlich aus zier- und ortsüblichen Strauch- und Baumgehölzen bestehen und sowohl der gestalterischen Einbindung des Hotelstandortes als auch einer teilweisen Abschirmung gegenüber den angrenzenden Nutzungen dienen.

Der nordwestliche Grundstücksbereich, in dem die Errichtung der geplanten Chalethäuser vorgesehen ist, wurde im Zuge der Herstellung des bestehenden Stellplatzes geringfügig modelliert. In diesem Bereich sind keine Anpflanzungen größeren Umfangs vorhanden; vielmehr handelt es sich um gärtnerisch angelegte und gepflegte Flächen mit Rasenansaat mit geringerer Gehölzdichte. Die Flächen sind dem Charakter nach als gestaltete, gärtnerisch genutzte Grünflächen innerhalb des besiedelten Bereichs zu bewerten und weisen keinen naturnahen oder land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Charakter auf.



Abbildung 2: Luftbildaufnahme im räumlichen Kontext des Geltungsbereiches

1.4.2 Planerische Ausgangslage

Regionalplan Nordhessen 2009

1.5 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist die Gemeinde Willingen (Upland) als Unterzentrum im ländlichen Raum des Landkreises Waldeck-Frankenberg ausgewiesen. Damit übernimmt sie die Funktion, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen, die hierfür erforderliche Infrastruktur zu erhalten und weiterzuentwickeln sowie zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beizutragen. Die zentralen Ortsteile Willingen und Usseln sollen nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung aufgrund ihrer vorhandenen Ausstattung, ihrer bisherigen Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung, ihrer künftigen Entwicklungsmöglichkeiten sowie ihrer verkehrlichen Einbindung in das regionale und überörtliche Netz und ihrer guten Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr als Wohnsiedlungsschwerpunkte fortentwickelt werden.

Der Regionalplan weist das Plangebiet im Bereich des K1 Hotels am Beginn des Hoppeketals als „Siedlungsfläche – Planung“ aus. Damit wird der Standort ausdrücklich als Bereich für die zukünftige Siedlungsentwicklung vorgesehen. Das Vorhaben zur planungsrechtlichen Absicherung und Erweiterung des touristischen Sondergebiets durch die Errichtung von Chalet Häusern bewegt sich innerhalb dieser raumordnerischen Vorgaben und trägt zur Stärkung des Unterzentrums Willingen als Wohn- und Tourismusstandort bei.

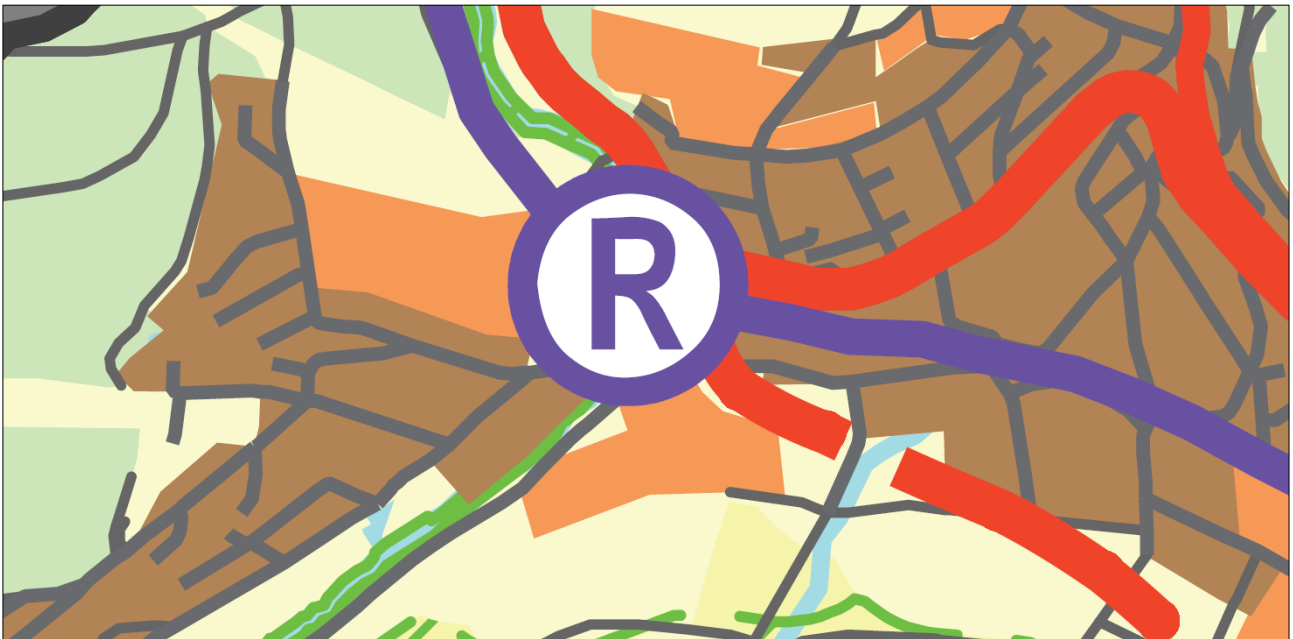


Abbildung 3: Festlegungen im Regionalplan Nordhessen 2009

Flächennutzungsplan der Gemeinde Willingen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Willingen (Upland) ist der Bereich des verfahrensgegenständlichen Grundstücks als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dargestellt. Mit dieser Darstellung wird die überörtlich bedeutsame Funktion des Standorts für den Tourismus, die Beherbergung und die damit

verbundenen Dienstleistungen planerisch gesichert und in die städtebauliche Gesamtentwicklung der Gemeinde eingebunden.

Die maßgebliche Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Teilbereich erfolgte am 10.04.2009. Ziel dieser Änderung war es, den bestehenden Hotelbetrieb dauerhaft planungsrechtlich zu sichern und zugleich die Entwicklung des angrenzenden Freizeit- und Tourismusgebiets zu fördern. Durch die Festlegung einer Sonderbaufläche „Hotel“ wurden die tatsächlichen Nutzungsstrukturen an diesem Standort mit der vorbereitenden Bauleitplanung in Übereinstimmung gebracht und die Grundlage für eine gezielte Weiterentwicklung des touristischen Angebots geschaffen.

Das nun verfolgte Planvorhaben zur Erweiterung des Hotelstandorts durch die Errichtung von Chalets bewegt sich innerhalb der im Flächennutzungsplan vorgegebenen Entwicklungsrichtung. Die beabsichtigte Festsetzung beziehungsweise Anpassung eines entsprechenden Sondergebiets im Bebauungsplan steht in Einklang mit der vorbereitenden Bauleitplanung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB und konkretisiert die dort dargestellte Sonderbaufläche „Hotel“ in der Form einer standortgerechten, touristisch geprägten Nutzungserweiterung.

Darstellungen von umweltschützenden Plänen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB sind auch die Darstellungen in umweltschützenden Plänen, insbesondere Landschaftspläne sowie Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, in die planerische Abwägung einzubeziehen.

Im Landesentwicklungsplan Hessen 2020 sind für die Flächen des Plangebietes keine speziell auf den Standort bezogenen Ziele oder sonstigen Entwicklungsabsichten formuliert, die der vorliegenden Planung entgegenstehen oder sie weitergehend steuern würden.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Willingen stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen als Bestandteil des Siedlungsbereichs dar. Aufgrund dieser Zuordnung werden für den konkreten Bereich keine darüberhinausgehenden, für die Bauleitplanung maßgeblichen landschaftsplanerischen Aussagen getroffen, sodass aus dem Landschaftsplan keine konfligierenden oder ergänzenden Vorgaben für das vorliegende Planverfahren erwachsen.

1.5.1 Rechtliche Ausgangslage

Bestehendes Bauplanungsrecht

Für das Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sondergebiets „Hotel“. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Hotel- und Gastronomiebetriebes einschließlich der für den Betrieb erforderlichen Nebeneinrichtungen und Nebenanlagen. Innerhalb des Sondergebiets sind zudem Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber oder Betriebsleiterinnen und Betriebsleiter zulässig, soweit diese den Hotel- und Gastronomiebetrieben zugeordnet sind und ihnen hinsichtlich Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet bleiben.

Städtebaulich werden für das Sondergebiet ein Maß der baulichen Nutzung von maximal drei Vollgeschossen (III), eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Für die Gebäude ist eine Dachneigung zwischen 30° und

Begründung

Zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes 14 „Zum Ritzhagen II“

40° vorgegeben. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch eine Oberkante von 12,0 m begrenzt.

Zur landschaftlichen Einbindung und Abschirmung des Sondergebiets ist im Norden und Nordwesten ein 10,0 Meter breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dieser Grünstreifen ist entsprechend der im Bebauungsplan verankerten Pflanzliste mit Bäumen und Sträuchern kerndicht zu bepflanzen. Der Unterwuchs ist extensiv als Gras- bzw. Krautsaum zu entwickeln und zu pflegen, sodass eine ökologisch wirksame und gestalterisch hochwertige Eingrünung des Sondergebiets sichergestellt wird.

Für einen deutlich untergeordneten Teilbereich des Grundstücks gilt der Bebauungsplan Nr. 14 „Zum Ritzhagen I“. In diesem Bereich ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier mit einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,3 bestimmt. Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Die Dachneigung ist, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Bereich zwischen 30° und 40° einzuhalten. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt talseitig 10,0 m.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Die geplante Änderung des Bauleitplans berührt keine nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatSchG) geschützten Bereiche.

Schutzgebiete nach dem Wasserrecht

Die verfahrensgegenständlichen Flächen liegen weder in einem nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgewiesenen Wasserschutzgebiet noch innerhalb eines nach landesrechtlichen oder kommunalen Vorschriften festgesetzten Schutzgebiets für Trink- oder Brauchwassergewinnung. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes befinden sich zudem keine Fließgewässer und keine sonstigen oberflächennahen Gewässer.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich nach aktueller Datenlage keine geschützten Naturdenkmäler, Bau- oder Bodendenkmäler im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Eine Betroffenheit von Kulturdenkmalen nach § 2 Abs. 1 HDSchG ist für das Plangebiet nicht zu erwarten. Damit bestehen aus denkmalrechtlicher Sicht keine Einschränkungen für die geplanten bauleitplanerischen Maßnahmen.

Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Für die Flächen des Geltungsbereiches sowie in dessen unmittelbarem Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand keine schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten oder Altablagerungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) oder des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) registriert. Ebenso liegen keine bekannten Grundwasserschadensfälle vor.

1.6 Planerische Überlegungen und Abwägung

Die Planung verfolgt das Ziel, den bestehenden Hotelstandort in städtebaulich geordneter Weise durch die Errichtung von sechs Chalet Häusern zu ergänzen und damit das touristische Angebot qualitativ weiterzuentwickeln, ohne die vorhandenen Siedlungsstrukturen und Infrastrukturen unzumutbar zu belasten. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die mit der Planung verfolgten privaten und öffentlichen Belange, insbesondere die Stärkung des Tourismusstandorts und der lokalen Wirtschaftskraft, den berührten Belangen des Verkehrs, des Umwelt- und Ressourcenschutzes sowie der Nachbarschaft gegenübergestellt und in einen gerechten Ausgleich gebracht worden. Dabei erweist sich die Inanspruchnahme der bereits erschlossenen, dem Hotelbetrieb zugeordneten Flächen als städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung innerhalb des vorhandenen Siedlungsgefüges, die einen zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich vermeidet und die vorhandenen Erschließungspotenziale effizient nutzt.

Die Belange der westlich angrenzenden Wohnnachbarschaft sind in die Abwägung eingestellt worden. Die Chalet Häuser entstehen im nördlichen Teilbereich des Plangebiets in Anlehnung an den bestehenden Stellplatzbereich und damit auf der vom Wohngebiet abgewandten Seite des Hotelstandorts. Zwischen dem bestehenden Hotelgebäude und der Wohnnutzung übernimmt die vorhandene Gehölzstruktur im südwestlichen Grundstücksbereich die Funktion der Trennung und Abschirmung. In Richtung des Wohngebiets besteht zudem ein Geländeeinschnitt; die Wohnhäuser liegen topographisch höher als das Plangebiet. Die festgesetzten standortgerechten Einzelbäume gewährleisten vor diesem Hintergrund eine wirksamere optische Abschirmung zwischen den Nutzungen, als sie eine flächenhafte niedrige Bepflanzung oder ein Erdwall leisten könnte.

Überörtliche und verkehrliche Erschließung

Die überörtliche und verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits vollständig gesichert und soll unverändert genutzt werden. Das Gebiet ist über die bestehenden Straßenverbindungen an das innerörtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden; seit der Sanierung und Modernisierung des Hotels wurden die verkehrlichen Infrastrukturen im Umfeld des Standorts umfangreich verbessert, sodass die Erreichbarkeit sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet ist. Zusätzliche Erschließungsstraßen oder verkehrliche Anlagen werden durch das Vorhaben nicht erforderlich.

Die Verkehrserzeugung durch die geplanten Chalet Häuser ist im Verhältnis zur vorhandenen Hotelnutzung moderat und fügt sich in die bestehende Verkehrsbelastung ein. Charakteristisch ist ein weitgehend antizyklisches Verhalten der Übernachtungsgäste im Vergleich zum Tagestourismus: Abreisen erfolgen typischerweise in den Morgenstunden, während Anreisen überwiegend am Nachmittag oder in den frühen Abendstunden stattfinden. Demgegenüber konzentrieren sich die An- und Abfahrten des Tagestourismus, insbesondere in der Skisaison, eher auf die Morgenstunden bei der Anreise und den späteren Nachmittag bei der Abreise. Dadurch kommt es zu einer zeitlichen Entzerrung der zusätzlichen Verkehre aus dem Chaletbetrieb gegenüber den Spitzenbelastungen des Tagestourismus, sodass keine unzumutbare Erhöhung der Verkehrsspitzen zu erwarten ist.

Der Standort ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden; Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung ermöglichen die Erreichbarkeit der umliegenden

Ortsteile sowie der touristischen Ziele ohne Pkw. Zudem ist der Bahnhof Willingen als Haltepunkt des schienengebundenen Verkehrs fußläufig erreichbar, wodurch ein unveränderter Anschluss in Richtung Nordrhein-Westfalen und in Richtung Hessen sichergestellt ist. Die gute ÖPNV- und Bahn-Anbindung trägt dazu bei, den Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu begrenzen und unterstützt die raumordnerischen Zielsetzungen einer umweltverträglichen Mobilität. Unter verkehrsplanerischen Gesichtspunkten steht das Vorhaben daher mit den Belangen der Erschließung und der Verkehrssicherheit in Einklang.

Technische Erschließung

Auch die technische Erschließung des Plangebietes ist im Grundsatz vorhanden und wird für das Vorhaben lediglich erweitert und angepasst. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem bestehenden Leitungsnetz; ein Ausbau ist lediglich in Form von Hausanschlussleitungen für die Chalet Häuser erforderlich. Die Schmutzwasserentsorgung wird über das vorhandene, im Plangebiet bereits etablierte Trennsystem abgewickelt, wobei das anfallende Schmutzwasser geordnet in das kommunale Kanalisationsnetz eingeleitet und der zentralen Abwasserbehandlung zugeführt wird.

Die Festsetzung zur Behandlung des auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers dient der Schonung des Wasserhaushalts, der Entlastung der Vorfluter sowie der Unterstützung des technischen Hochwasserschutzes. Durch die vorrangige Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück (z.B. für Bewässerungs- oder Betriebszwecke bzw. durch Rückhaltung) wird der Oberflächenabfluss vermindert und zeitlich gestreckt. Hierdurch werden die natürlichen Wasserkreisläufe gestärkt, die Grundwasserneubildung – soweit wasserwirtschaftlich und hygienisch unbedenklich – gefördert und die Einleitmengen in das öffentliche Entwässerungssystem reduziert.

Für nicht auf dem Grundstück schadlos verwertbares Niederschlagswasser ist eine geordnete Ableitung in den Vorfluter vorgesehen. Die Einleitung hat gedrosselt über den öffentlichen Regenwasserkanal zu erfolgen, um insbesondere bei Starkregenereignissen Abflussspitzen zu begrenzen und eine Überlastung des bestehenden Entwässerungssystems zu vermeiden. Mit der Vorgabe eines Mindest-Drosselabflusses von 5 l/s wird die hydraulische Bemessung der erforderlichen Rückhalte- und Anschlussanlagen planungssicher festgelegt und ein technisch funktionsfähiger Betrieb gewährleistet. Dadurch werden Rückstauereignisse, Überflutungen und Beeinträchtigungen nachgeschalteter Anlagen weitgehend ausgeschlossen. Die konkrete Entwässerungsplanung ist rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Fachdienst Umwelt und Klimaschutz des Landkreises Waldeck-Frankenberg abzustimmen.

Die ausdrückliche Klarstellung, dass durch die bauplanungsrechtliche Festsetzung wasserrechtliche Erlaubnisse oder Bewilligungen nicht ersetzt werden, soll der Normenklarheit dienen.

Hochwasserschutz

Ein förmlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet oder ein Gebiet mit besonderen Festsetzungen zum vorbeugenden Hochwasserschutz liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor. Gleichwohl ist der Standort aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht unkritisch zu beurteilen. Nach dem Starkregen-Viewer Hessen weist das Plangebiet ein hohes Potenzial für Starkregenereignisse auf, sodass die hiermit

verbundenen Gefährdungen im Rahmen der Bauleitplanung und der späteren Objektplanung grundsätzlich zu berücksichtigen sind.

Die Fließpfadkarten zeigen, dass im Bereich des westlich gelegenen Ritzhagen das anfallende Niederschlagswasser bei Starkregen hangabwärts in Richtung des Fließgewässers „Hoppecke“ über mehrere, im Gelände ausgeprägte Fließpfade abgeführt wird. Insgesamt verlaufen drei maßgebliche Fließpfade talwärts, von denen einer den Bereich des bestehenden Parkplatzes quert. Im Bereich dieser Stellplatzfläche ist ein Ein- bzw. Austrittspunkt des Fließpfades in bzw. aus der Ortslage erkennbar, sodass hier bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen mit konzentrierten Abflussmengen zu rechnen ist.

Bodenschutzklausel

Gemäß § 1a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist bei der Bauleitplanung ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Die vorliegende Planung trägt diesem Grundsatz in besonderer Weise Rechnung, da sie auf eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb eines bereits erschlossenen Hotelstandortes abzielt. Durch die unmittelbare Anbindung an die vorhandenen Erschließungsanlagen und die Nutzung bereits technisch überformter, als gärtnerische Anlagen genutzter Flächen wird zusätzlicher Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden.

Statt neue Bauflächen in unbebauten Bereichen auszuweisen, wird die bestehende Siedlungsstruktur funktional ergänzt und aufgewertet. Die damit verbundene Inanspruchnahme von bislang als Grün- und Pflanzflächen festgesetzten Bereichen wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bewertet und durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Im Abwägungsergebnis überwiegen die Vorteile der flächensparenden Innenentwicklung und der Stärkung eines bestehenden touristischen Schwerpunktstandorts gegenüber den nachteiligen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt, zumal keine wertvollen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzflächen betroffen sind.

Klimaschutzklausel

Nach § 1a Abs. 5 BauGB sind der Schutz des Klimas und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels als integrale Belange in die Bauleitplanung einzubeziehen. Die Planung berücksichtigt diesen Grundsatz, indem sie die bauliche Entwicklung auf einen Standort konzentriert, der bereits durch Beherbergungsnutzungen und entsprechende Infrastruktur vorgeprägt ist, und somit zusätzliche Verkehrserzeugung in bislang unerschlossenen Bereichen vermeidet. Die gute Erreichbarkeit des Standorts mit öffentlichen Verkehrsmitteln und der fußläufige Anschluss an den schienengebundenen Verkehr ermöglichen es den Gästen, in erheblichem Umfang auf den motorisierten Individualverkehr zu verzichten oder diesen zu reduzieren, was zu einer Verringerung klimarelevanter Emissionen beiträgt.

Zudem eröffnet die Neubebauung in Holzständerbauweise die Möglichkeit, energetische und bauökologische Standards umzusetzen, die dem Stand der Technik entsprechen und auf einen ressourcenschonenden sowie energieeffizienten Betrieb ausgerichtet sind. Im Rahmen der späteren Bauausführung können durch geeignete bauliche Maßnahmen, etwa eine energieeffiziente Gebäudehülle, der Einsatz regenerativer Energieträger oder eine umweltverträgliche Gestaltung der Freiflächen, weitere Beiträge zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung geleistet werden.

Immissionsschutz

Nach gutachterlichen Aussagen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 14 „Zum Ritzhagen II“, entnommen aus der Begründung mit Datum von 2007, liegt das hauptsächliche konfliktträchtige Potenzial im Bereich des Bebauungsplans „Zum Ritzhagen II“ in der möglichen Störung der Nachtruhe des Hotelbetriebs durch das gegenüberliegende, als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesene Areal. Um Beeinträchtigungen des Hotelstandorts, insbesondere in den Nachtstunden, zu vermeiden, wurden im benachbarten Gewerbegebiet schallschutzfachliche Festsetzungen getroffen, die auf den Empfehlungen eines schalltechnischen Fachgutachtens beruhen.

Auf Grundlage dieser fachgutachtlichen Empfehlungen ist im eingeschränkten Gewerbegebiet lediglich die Ansiedlung solcher Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren von ihnen ausgehende Geräusche das Emissionskontingent (E) von 45 dB(A) je Quadratmeter während der Nachtzeit im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr nicht überschreiten. Die Einhaltung dieses Emissionskontingents ist nachzuweisen. Hierdurch wird sichergestellt, dass die schalltechnische Belastung aus dem Gewerbegebiet so begrenzt bleibt, dass die Nachtruhe der Gäste des Hotels gewahrt und die Funktionsfähigkeit des Beherbergungsbetriebs nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.

Aufgrund dieser Festsetzung und Ausführungen können erhebliche Beeinträchtigung durch das benachbarte Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.

1.7 Kosten und Finanzierung

Durch den Vollzug des Bebauungsplans erwachsen der öffentlichen Hand, insbesondere der Gemeinde Willingen (Upland), keine zusätzlichen finanziellen Belastungen. Das Plangebiet ist bereits über vorhandene Erschließungsstraßen angeschlossen und an das bestehende Kanalisationsnetz angebunden, sodass über die laufende Unterhaltung hinaus keine weitergehenden Investitionen in die technische oder verkehrliche Infrastruktur erforderlich werden.

Die Kosten für die Durchführung des Planverfahrens, einschließlich der Ausarbeitung des Bebauungsplans sowie der Planung und Umsetzung der durch den Bebauungsplan veranlassten Ausgleichsmaßnahmen für die vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft, werden vollständig vom Hotelbetrieb als Vorhabenträger und Planbegünstigtem getragen. Die Verpflichtung zur Übernahme dieser Kosten beruht auf den abgeschlossenen städtebaulichen Verträgen sowie auf den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz.

Die Bereitstellung der Ökokontopunkte erfolgt über die Gemeinde; die auf den Kompensationsbedarf der Teiländerung entfallenden Biotopwertpunkte werden dem Planbegünstigten auf Grundlage der städtebaulichen Verträge weiterberechnet.

2 Begründung der Festsetzungen nach § 9 BauGB

2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Sonstige Sondergebiete“ mit den Zweckbestimmungen „Hotel“ und „Chalet Häuser“ erfolgt mit dem Ziel, den Tourismus als bedeutenden regionalen Wirtschafts- und Einkommensfaktor am Standort Willingen (Upland) zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Durch die Zuordnung der Flächen zu einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO wird die städtebauliche Entwicklung gezielt gesteuert und geordnet, indem Nutzungsspektrum und Nutzungsintensität verbindlich auf touristische Beherbergungsangebote ausgerichtet werden.

Nach § 11 BauNVO sind für Sonstige Sondergebiete sowohl die Zweckbestimmung als auch die Art der zulässigen Nutzung ausdrücklich darzustellen und festzusetzen. Die vorliegende Festsetzung trägt diesem Erfordernis Rechnung, indem die Nutzungsmöglichkeiten der betroffenen Grundstücke eindeutig auf den Betrieb eines Hotels mit ergänzenden Chalet Häusern begrenzt werden. Hierdurch wird eine rechtssichere und transparente Grundlage für die künftige Entwicklung geschaffen und zugleich ausgeschlossen, dass die Flächen für nicht touristische, mit dem Standortkonzept unvereinbare Nutzungen herangezogen werden. Die verbindliche Konzentration auf Beherbergungsfunktionen stellt sicher, dass die betreffenden Gebäude und Anlagen ausschließlich einem ständig wechselnden Personenkreis zur vorübergehenden Übernachtung und Erholung dienen und damit die touristische Prägung des Gebietes dauerhaft gewahrt bleibt.

Die Ausweisung als Sondergebiet „Hotel/Chalet Häuser“ steht im Einklang mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans, der den Bereich bereits als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hotel“ vorsieht, und setzt die dort angelegte Entwicklungsrichtung bauleitplanerisch fort. Sie dient dem Ausbau und der Qualifizierung der touristischen Infrastruktur, stärkt die Wettbewerbsfähigkeit des Tourismusstandorts Willingen (Upland) und unterstützt eine nachhaltige, auf die vorhandenen Standortvorteile ausgerichtete Entwicklung.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung, die für Bebauungspläne einen sogenannten Typenzwang im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO vorsehen. Danach dürfen im Bebauungsplan nur die dort genannten Baugebietstypen festgesetzt werden. Die Wahl eines Sondergebiets ist städtebaulich begründet, da die angestrebte Nutzung weder einem typischen Wohngebiet noch einem allgemeinen oder besonderen Gewerbegebiet entspricht, sondern eine spezifische, überwiegend touristische Beherbergungsnutzung mit besonderem Zuschnitt darstellt. Nur über die Kategorie „Sonstiges Sondergebiet“ lässt sich die besondere Zweckbestimmung „Hotel/Chalet Häuser“ hinreichend präzise abbilden und zugleich sicherstellen, dass Störungen durch gebietsfremde Nutzungen vermieden werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber den Festsetzungen des bislang geltenden Bebauungsplans unverändert beibehalten. Für das Sondergebiet gelten

weiterhin eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 1,0 sowie die maximal zulässige Zahl von drei Vollgeschossen. Ebenso bleiben die Vorgaben zur Gebäudegeometrie, insbesondere die zulässige Dachneigung von 30° bis 40° sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe mit einer Oberkante von 12,0 m, unverändert fortbestehen. Diese Kennziffern gelten künftig einheitlich auch für den bislang als nicht überbaubar festgesetzten Grundstücksflächenanteil, auf dem die Errichtung der Chalet Häuser vorgesehen ist.

Mit dieser planerischen Konzeption wird sichergestellt, dass durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen keine zusätzliche bauliche Ausnutzung über das bereits im Bestand zulässige Maß hinaus eröffnet wird. Die Planung verleiht den Flächen keine weitergehenden Entwicklungspotenziale hinsichtlich Baumasse oder baulicher Dichte, sondern überträgt die bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lediglich auf einen ergänzenden Teilbereich des Sondergebiets. Dadurch wird eine einheitliche städtebauliche Steuerung gewährleistet, die sowohl das bestehende Hotelgebäude als auch die neu hinzutretenden Chalets einem konsistenten Regelwerk unterstellt.

Die Beibehaltung der bisherigen Maßfestsetzungen dient zugleich dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Die Begrenzung auf maximal drei Vollgeschosse in Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung und der Oberkante von 12,0 m sichert eine maßstäbliche Einfügung der baulichen Anlagen in die topographische Situation am Hang und vermeidet überhöhte Baukörper, die das Ortsbild oder den Übergang zum Landschaftsraum beeinträchtigen könnten. Die vorhandene städtebauliche Prägung des Standorts wird dadurch gewahrt und in ihrer Grundstruktur lediglich durch ergänzende, der Hotelnutzung untergeordnete Gebäude fortgeschrieben.

Vor diesem Hintergrund ist die unveränderte Fortschreibung der Kennziffern zum Maß der baulichen Nutzung auch für den bisher nicht überbaubaren Grundstücksflächenanteil städtebaulich sachgerecht. Sie ermöglicht die angestrebte funktionale Ergänzung des Hotelstandorts durch Chalet Häuser, ohne die bauliche Dichte zu erhöhen, und stellt zugleich sicher, dass die zulässige bauliche Entwicklung in einem Rahmen verbleibt, der mit den Belangen des Ortsbildes, der Nachbarschaft und der Einbindung in die umgebende Landschaft vereinbar ist.

2.1.2 Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand trägt der vorhandenen städtebaulichen Struktur und der topographischen Situation des Hanges in besonderer Weise Rechnung. Durch die Anordnung der Gebäude mit seitlichem Abstand zu den Grundstücksgrenzen wird eine aufgelockerte Bebauung ermöglicht, die sich maßstäblich in den Übergangsbereich zwischen dem bestehenden Siedlungsraum und dem angrenzenden Landschaftsraum einfügt. Gleichzeitig schafft die offene Bauweise die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die erforderlichen Abstände für Brandschutz, Belichtung, Belüftung und Aufenthaltsqualität dauerhaft zu sichern und Konflikte zu angrenzenden Nutzungen zu vermeiden.

Die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen dient der Schaffung eines angemessenen Gestaltungsspielraums bei der konkreten architektonischen Ausformung des Hotel- und Chaletensembles. Auf diese Weise kann auf funktionale Erfordernisse des Hotelbetriebs, auf Betreiberkonzepte sowie auf

gestalterische Aspekte flexibel reagiert werden, ohne die übergeordnete städtebauliche Ordnung in Frage zu stellen. Insbesondere die Zulässigkeit von Doppelhäusern und kleineren Hausgruppen ermöglicht eine zusammenhängende, gleichwohl gegliederte Bebauung, die der gewünschten ortsbildverträglichen Maßstäblichkeit entspricht und die landschaftliche Einbindung des Standorts unterstützt.

2.1.3 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Die Festsetzung der unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB. Durch diese Maßnahme werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds, wie sie bei oberirdischer Verlegung auftreten könnten, wirkungsvoll vermieden und die optische Integrität des Plangebiets dauerhaft bewahrt. Gleichzeitig wird das Risiko betriebsbezogener Störungen, etwa durch äußere Einflüsse und unbeabsichtigte mechanische Beschädigungen, minimiert und die Betriebssicherheit wesentlich erhöht.

Die unterirdische Verlegung trägt auch den anerkannten Regeln der Technik Rechnung, wonach die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung eine den örtlichen Gegebenheiten und Schutzbedürfnissen entsprechende Leitungsführung erfordert. Die Festsetzung dient somit dem öffentlichen Interesse an einer störungsarmen, sicheren und ästhetisch verträglichen Versorgung und kommt zugleich den Interessen der Grundstückseigentümer und des Infrastrukturträgers entgegen.

2.1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung, Hof- und Stellplatzflächen im Sondergebiet mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine) zu versehen, dient der Minimierung der Versiegelung und der Verbesserung der natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser. Hierdurch wird der Oberflächenabfluss reduziert, die Grundwasserneubildung gefördert und einer Überlastung der Entwässerungssysteme entgegengewirkt. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass nur dort wasserdurchlässige Beläge zur Anwendung kommen, wo kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist, sodass die wasserwirtschaftlichen Belange und der Schutz des Grundwassers in einem ausgewogenen Verhältnis berücksichtigt werden.

Die Festsetzung, alle Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Arten vorzunehmen, stellt sicher, dass die Vegetationsstruktur an die natürlichen Standortbedingungen angepasst ist und eine hohe ökologische Wertigkeit erreicht wird. Heimische Arten sind in das regionale Ökosystem integriert, bieten Nahrung und Schutz für die heimische Tierwelt und tragen zur Erhaltung der biologischen Vielfalt bei. Zugleich fördern sie die Landschaftsverträglichkeit der Pflanzungen, weil sie sich harmonisch in das vorhandene Landschaftsbild einfügen und pflegeextensiver sowie widerstandsfähiger gegenüber Klimaeinflüssen sind.

Die Festsetzung, mindestens 60 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und diese mit Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste zu gliedern, stellt ein zentrales Instrument zur Begrenzung der Flächenversiegelung und zur Durchgrünung des Baugebiets dar. Hierdurch wird gewährleistet, dass trotz der relativ hohen baulichen Ausnutzung ein ausreichend großer Anteil der

Grundstücksflächen als ökologische Ausgleichs- und Versickerungsfläche erhalten bleibt. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern trägt zudem zur Abschirmung des Sondergebietes gegenüber benachbarten Nutzungen, zur Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes sowie zur Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna bei.

Die Vorgabe, Einfriedungen so zu gestalten, dass Wanderbewegungen von Kleintieren nicht behindert werden, verfolgt das Ziel, die ökologische Durchlässigkeit des Gebietes zu erhalten. Durch den Verzicht auf geschlossene Mauern, massige Sockel und kleinmaschige Drahtzäune sowie durch die Bevorzugung durchlässiger Hecken oder lockerer Zäune wird verhindert, dass Grundstücksgrenzen zu Barrieren für Igel, Amphibien oder andere Kleintiere werden. Die Ausnahme für trockengemauerte ortstypische Mauern berücksichtigt gestalterische und ortsbildprägende Aspekte, ohne den ökologischen Grundgedanken zu konterkarieren. Insgesamt trägt die Regelung zur Vernetzung von Lebensräumen und zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsbereich bei.

2.1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung von Einzelbäumen dient dazu, die bislang flächenhaft festgesetzten Pflanzflächen in angepasster Form fortzuführen und zugleich den geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen. Durch die gezielte Anordnung standortgerechter Einzelbäume können wesentliche Funktionen der ursprünglichen Flächenfestsetzung – wie die Gliederung und Begrünung des Ortsrandes, die Verbesserung des Mikroklimas, die Minderung von Staub- und Lärmimmissionen sowie die Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes – weiterhin gewährleistet werden, ohne die für die bauliche Entwicklung erforderliche Flächeninanspruchnahme unzumutbar einzuschränken. Die Einzelbäume übernehmen in ihrer Stellung entlang der Grundstücksgrenzen, Erschließungsflächen oder Aufenthaltsbereiche eine gestalterisch prägende Rolle und tragen zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld bei.

Da die punktuelle Bepflanzung die ursprünglich festgesetzte flächenhafte Begrünung nicht vollständig ersetzen kann, wird das verbleibende Defizit an Grünstrukturen und ökologischen Funktionen über eine externe Ausgleichsmaßnahme kompensiert. Hierdurch wird sichergestellt, dass der durch die Reduzierung der Pflanzfläche entstehende Eingriff in Natur und Landschaft insgesamt ausgeglichen wird und die naturschutzrechtlichen Anforderungen an Vermeidung, Minimierung und Ausgleich nach Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz gewahrt bleiben.

2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bestehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten unverändert fort und werden durch die vorliegende Teiländerung weder inhaltlich noch räumlich modifiziert. Ergänzend wird die Führung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen nunmehr als bauplanungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

3 Städtebauliche Eingriffsregelung

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Rechtlich wäre es daher zulässig, von einer Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und einer förmlichen Ausgleichspflicht abzusehen. Gleichwohl entscheidet sich die Gemeinde bewusst dafür, die durch die Erweiterungsflächen ausgelösten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vollständig zu erfassen und durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Diese bewusste Anwendung der Eingriffsregelung folgt einer klaren planerischen Zielsetzung. Zum einen sollen die durch die Inanspruchnahme der bisher als Pflanzfläche festgesetzten Bereiche entstehenden Verluste an Biotopwert und Ortsrandbegrünung transparent gemacht und fachlich nachvollziehbar bewertet werden. Zum anderen versteht die Gemeinde die Innenentwicklung nicht nur als Verdichtung im bestehenden Siedlungskörper, sondern auch als qualitative Weiterentwicklung unter besonderer Berücksichtigung von Klima-, Arten- und Bodenschutz. Durch die freiwillige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird dokumentiert, dass der touristischen Inwertsetzung des Standorts ein gleichwertiges Anliegen des Schutzes und der Aufwertung von Natur und Landschaft gegenübersteht.

Darüber hinaus erhöht die konsequente Anwendung der Bewertungsmethodik und der daran ausgerichteten Kompensationspraxis die rechtliche Robustheit des Bebauungsplans. Etwaige spätere Zweifel an der Einordnung als Bebauungsplan der Innenentwicklung oder an den naturschutzfachlichen Annahmen können der Planung nur eingeschränkt entgegengehalten werden, wenn die mit der Flächeninanspruchnahme verbundenen Eingriffe bereits jetzt vollständig bilanziert und ausgeglichen sind.

Vor diesem Hintergrund wird der Umfang des Eingriffs in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung ermittelt und das hieraus resultierende Biotopwertdefizit durch eine anerkannte Ökokontomaßnahme vollständig kompensiert.

3.1 Ermittlung des Umfangs in Anlehnung an die Kompensationsverordnung

Die naturschutzfachliche Bewertung der durch die Bebauungsplanänderung ausgelösten Eingriffe orientiert sich an den Vorgaben der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26. Oktober 2018. Bewertet werden ausschließlich die gegenüber dem bisherigen Planungsrecht zusätzlich verursachten Beeinträchtigungen.

Die Ermittlung der Biotopwertigkeit und die Ableitung der Bedeutung der jeweiligen Bodennutzungen für Flora und Fauna erfolgen nach der standardisierten Bewertungsmethodik der Anlage 3 zur Kompensationsverordnung. Über diese Systematik werden den einzelnen Biotop- und Nutzungstypen normierte Wertstufen zugeordnet, die sowohl die strukturelle Ausprägung als auch die ökologische Funktion für Arten- und Lebensgemeinschaften berücksichtigen.

Auf dieser Grundlage wird das Bewertungsergebnis unter Nutzung der mathematischen Bewertungsmatrix der Kompensationsverordnung quantifiziert. Hierdurch lässt sich der Umfang der durch die Bebauungsplanänderung verursachten sektoralen Beeinträchtigungen objektiv bestimmen und in Form von Biotopwertpunkten darstellen. Zugleich ermöglicht die Matrix eine sachgerechte Ableitung des erforderlichen

Begründung

Zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes 14 „Zum Ritzhagen II“

Ausgleichsumfangs, indem für jede Kompensationsmaßnahme die zu erwartende Aufwertung in Biotopwertpunkten rechnerisch nachvollzogen werden kann.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP/m ²	Fläche je Nutzungstyp in m ²		Biotopwert	
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand						
02.400	Neuanpflanzung von Hecken/Gebüsch (heimisch, standortgerecht, nur Außenbereich), Neuanlage von Feldgehölzen mit gebietseigenen Gehölzen, mindestens drei-reihig, mindestens 5 m breit	27	501	0	13.527	- 0
10.530	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster / GRZ = 0,8	3	2.200	2.601	6.600	- 7.803
11.223	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, Neuanlage arten- und strukturarme Hausgärten	14	550	650	7.700	- 9.100
SUMME			3.251	3.251	27.827	- 16.903
Überschirmende Flächen und Zusatzbewertungen						
04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	34	0	12	0	- 408
SUMME					27.827	- 17.311
BIOTOPWERTDIFFERENZ					10.516	

Tabelle 1: Ermittlung des zu erbringenden Ausgleichs in Biotopwertpunkten

Im Ergebnis der Bilanzierung ergibt sich für die Erweiterungsflächen ein Defizit von insgesamt 10.500 Biotopwertpunkten. Dieser Wert bildet die rechnerische Grundlage für den Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen und dokumentiert zugleich transparent den durch die Bebauungsplanänderung verursachten Eingriffsgrad.

3.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Das ermittelte Defizit wird vollständig über eine anerkannte Ökokontomaßnahme in der benachbarten Gemeinde Diemelsee kompensiert, die dem Vorhaben rechtlich eindeutig zugeordnet wird. Die Zuordnung stellt sicher, dass die durch die Bebauungsplanänderung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft durch räumlich und fachlich geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden, die ihrerseits zu einer messbaren Aufwertung von Biotopen und Landschaftsstrukturen führen. Die Anrechnung der Ökokontomaßnahme erfolgt dabei auf Basis der gleichen Bewertungsmethodik, die auch für die Ermittlung des Eingriffs angewendet wurde; damit ist gewährleistet, dass Eingriff und Ausgleich auf einer einheitlichen, transparenten Bewertungsgrundlage gegenübergestellt werden können.

Als Kompensationsmaßnahme wird die anerkannte Ökokontomaßnahme in der Gemeinde Diemelsee, Gemarkung Flechtdorf, Flur 4, Flurstücke 10/1 und 27/1 (Ökokonto-Aktenzeichen 361/8.1-06-04/12) herangezogen. Dem Vorhaben werden hieraus 10.500 Biotopwertpunkte verbindlich zugeordnet; die Zuordnung erfolgt durch die Festsetzung in Abschnitt II des Planteils (§ 9 Abs. 1a BauGB). Die Maßnahme liegt außerhalb des Geltungsbereichs sowie außerhalb von Schutzstreifen überörtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen; die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist erfolgt.

Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass die städtebaulichen Entwicklungsziele – die funktionale Erweiterung des Hotelstandorts durch die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Chalet-Angebots – mit den Belangen von Natur- und Landschaftsschutz in einen ausgewogenen Ausgleich gebracht werden. Trotz der rechtlichen Möglichkeit, im Rahmen des § 13a BauGB auf einen förmlichen Ausgleich zu verzichten, wird der Eingriff in Natur und Landschaft nicht „aufgebraucht“, sondern bewusst bilanziert und kompensiert.

3.3 Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege werden durch die vorliegende Planung nur in geringem Umfang berührt. Das Plangebiet liegt in einem bereits durch den Tourismus geprägten Siedlungsbereich und befindet sich gegenüber einer gewerblich genutzten Fläche. Die Umgebung ist damit insgesamt durch anthropogene Nutzungen dominiert; naturnahe oder besonders schutzwürdige Biotopstrukturen sind weder im Plangebiet selbst noch in dessen unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden. Östlich grenzt eine als Wiese genutzte Fläche an, die im Wesentlichen der ortsüblichen Grünlandbewirtschaftung dient und in direkter Nachbarschaft keine besonderen, über den allgemeinen Biotopschutz hinausgehenden naturschutzfachlichen Qualitäten aufweist.

Die für das frühere Planungsrecht festgesetzte Fläche „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ wurde bislang tatsächlich nicht realisiert. Daher sind keine geschlossenen Gebüsch- oder Strauchstrukturen vorhanden, die als Lebensraum für gebüsch- oder gehölzbrütende Vogelarten dienen könnten. Die Flächen stellen sich überwiegend als gärtnerisch geprägte, zum Teil offen gehaltene Grünbereiche ohne ausgeprägte Strukturausstattung dar. Vor diesem Hintergrund ist nicht davon auszugehen, dass im Plangebiet Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten nach § 44 BNatSchG oder sonstiger empfindlicher Artengruppen auftreten. Auch in der unmittelbaren Umgebung fehlen lineare oder punktuelle Strukturen wie Hecken, Feldgehölze, Altbäume mit Höhlen oder Kleingewässer, die als Trittsteine oder Kernlebensräume für wertgebende Arten fungieren könnten.

Die naturschutzfachliche Bewertung ergibt daher, dass die durch die geplante Inanspruchnahme der bisher als Pflanzfläche festgesetzten Bereiche entstehenden Beeinträchtigungen in erster Linie den Verlust von potenziellen Entwicklungsflächen für eine zukünftig mögliche Begrünung sowie die weitere bauliche Überformung eines bereits vorbelasteten Ortsrandes betreffen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes im Sinne der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben sind angesichts des geringen Ausgangswerts der vorhandenen Biotopstrukturen nicht zu erwarten. Gleichwohl werden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes im Rahmen der Eingriffs und Ausgleichsbilanzierung umfassend berücksichtigt und durch geeignete Kompensationsmaßnahmen, insbesondere über eine Ökokontomaßnahme, ausgeglichen.

Im Hinblick auf die Landschaftspflege ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits heute Teil eines funktionalen Übergangs zwischen bebautem Siedlungsbereich und den offenen Freiflächen ist, der maßgeblich durch den bestehenden Hotelbetrieb, die Stellplatzflächen und die gegenüberliegende gewerbliche Nutzung geprägt wird. Besondere landschaftsbildprägende Elemente oder Sichtbeziehungen werden durch

die Planumsetzung nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt. Vielmehr ermöglichen die geplanten gestalterischen Maßnahmen, wie die Pflanzung von Einzelbäumen und die Durchgrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, eine qualitative Aufwertung des Ortsrandes.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege im Plangebiet weisen aufgrund der bereits bestehenden Vorprägung und der geringen ökologischen Wertigkeit der betroffenen Flächen nur untergeordnete Konfliktpotenziale auf. Durch die vorgesehene Erfassung und Kompensation der verbleibenden Eingriffe wird sichergestellt, dass die naturschutzrechtlichen Anforderungen gewahrt und die Entwicklung des touristisch geprägten Standorts mit den Erfordernissen eines schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft in Einklang gebracht werden.

3.4 Artenschutz

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind die artenschutzrechtlichen Verbote und Ausnahmeregelungen der §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Auch wenn die Verbote des besonderen Artenschutzes rechtlich grundsätzlich erst im Vollzug des Bebauungsplans, d. h. bei der konkreten Durchführung der baulichen Maßnahmen, relevant werden, ist bereits im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen, dass die Festsetzungen des Plans artenschutzrechtlich vollziehbar sind. Bauleitpläne, deren Umsetzung zwingend zu Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote führen würde oder nur unter nicht darstellbaren Ausnahmevoraussetzungen möglich wäre, könnten ihre städtebauliche Ordnungs- und Entwicklungsfunktion nicht erfüllen und widersprächen damit dem Erfordernis des § 1 Abs. 3 BauGB, wonach Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die Belange des Umweltschutzes angemessen zu berücksichtigen haben.

Das Plangebiet liegt in einem durch touristische Einrichtungen und gegenüberliegende gewerbliche Nutzungen vorgeprägten Bereich. Die bislang als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Teilflächen wurden tatsächlich nicht bzw. nur in geringem Umfang bepflanzt. Es fehlen geschlossene Gebüsch- und Strauchstrukturen ebenso wie alte Einzelbäume, Totholz, Felsstrukturen oder andere typische Habitatmerkmale hochwertiger Lebensräume. Die Flächen stellen sich im Wesentlichen als gärtnerisch geprägte, überwiegend offene Grün- und Rasenbereiche ohne besondere Strukturvielfalt dar; östlich angrenzende Wiesenflächen entsprechen der ortsüblichen Grünlandnutzung. Aus dieser Habitatstruktur ergibt sich, dass nur eine geringe Bedeutung für besonders oder streng geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG besteht.

Für die Reptilienfauna sind aufgrund der Nutzung als gepflegte Grünflächen, der fehlenden sonnenexponierten Rohbodenbereiche, Steinhaufen oder Lesesteinriegel sowie der starken anthropogenen Prägung des Umfeldes keine geeigneten Habitate vorhanden. Lebensraumelemente, die etwa für Zauneidechse oder Schlingnatter als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten in Betracht kämen, fehlen. Entsprechend bestehen keine Anhaltspunkte für ein Vorkommen streng geschützter Reptilienarten im Plangebiet.

Auch für die Wirbellosenfauna ist die ökologische Wertigkeit der Flächen aufgrund der einfachen Strukturierung und regelmäßigen Pflege als gering einzuschätzen. Spezialisierte, nach § 44 BNatSchG besonders geschützte Insektenarten benötigen in der

Regel strukturreiche, blüten- und strauchreiche Säume, Altgrasbestände oder extensiv genutzte, weitgehend ungestörte Flächen. Solche Strukturen sind im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Nähe nicht vorhanden, sodass von einem Vorkommen wertbestimmender Arten nicht auszugehen ist.

Hinsichtlich der Avifauna ist zu berücksichtigen, dass die fehlende Ausprägung dichter Gebüsche und Hecken die Eignung der Flächen als Brutlebensraum für gehölz- oder gebüschbrütende Vogelarten deutlich einschränkt. Es handelt sich vielmehr um randliche, von Verkehrs- und Gewerbelärm beeinflusste Grünflächen im Umfeld eines Hotel- und Gewerbestandorts. Für typische Siedlungsvogelarten kommt das Gebiet allenfalls als Nahrungshabitat, nicht jedoch als bedeutsamer Brutstandort in Betracht. Hinweise auf Brutvorkommen streng oder besonders geschützter Arten liegen nicht vor; aus der Habitatstruktur sind solche Vorkommen auch nicht zu erwarten.

Für die Säugetierfauna ist aufgrund der Lage und Nutzung vor allem mit dem Vorkommen häufiger, an Siedlungsräume angepasster Arten wie Igel, Kleinnager oder Fledermäuse im weiteren Umfeld zu rechnen. Strukturen, die zwingend als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten zu qualifizieren wären (z. B. Höhlenbäume, Gebäudestrukturen mit erkennbaren Einflugöffnungen, unterirdische Bauten), sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche um etwa 13 Meter erfolgt auf Flächen, die bislang bereits als technisch überformte, gärtnerisch genutzte Areale ohne besondere Habitatfunktion zu bewerten sind.

Zusammenfassend ergeben sich weder aus der funktionalen Einbindung des Plangebietes in einen touristisch und gewerblich geprägten Siedlungsbereich noch aus der konkreten Ausprägung der vorhandenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten, deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch die Planumsetzung im Sinne des § 44 BNatSchG erheblich beeinträchtigt oder zerstört würden. Insbesondere ist nicht zu erwarten, dass durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche um rund 13 Meter artenschutzrechtlich relevante Lebensstätten verloren gehen.

3.5 Gebietsschutz

Der Gebietsschutz wird im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sowie des § 1a Abs. 4 BauGB in die planerische Abwägung einbezogen. Zu prüfen ist insbesondere, ob von der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura-2000-Gebiete) sowie von Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ausgehen können. Vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes sowie der Entfernungen zu den einschlägigen Schutzgebieten können solche Beeinträchtigungen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Natura 2000-Gebiete – FFH-Verträglichkeit

Hinsichtlich der Natura-2000-Gebiete ist festzustellen, dass das nächstgelegene FFH-Gebiet „Ettelsberg mit Ruthenaar- und Hoppecketal bei Willingen“ in einer Entfernung von rund 90 Metern östlich des Plangebietes liegt. Zwischen dem Plangebiet und diesem FFH-Gebiet befinden sich eine stark frequentierte Straße sowie eine gewerbliche Nutzung mit einem hohen Anteil versiegelter Flächen. Diese bereits

bestehenden Vorbelastungen und Barrieren führen dazu, dass von den im Plangebiet vorgesehenen baulichen Veränderungen keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen oder Arten zu erwarten sind, für deren Schutz das FFH-Gebiet ausgewiesen wurde. Insbesondere ist weder mit relevanten zusätzlichen Immissionen noch mit Eingriffen in Wasserhaushalt oder Stoffhaushalt des Schutzgebiets zu rechnen. Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung im Sinne des § 34 BNatSchG ist daher nicht veranlasst.

Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind im Umkreis von drei Kilometern um das Plangebiet nicht ausgewiesen, sodass insoweit keine Schutzkulissen betroffen sind, die in die planerische Abwägung einzustellen wären.

Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete sind im Umkreis von fünf Kilometern um das Plangebiet nicht ausgewiesen, sodass insoweit keine Schutzkulissen betroffen sind, die in die planerische Abwägung einzustellen wären.

Biotopkatasterflächen, Biotopverbundflächen, gesetzlich geschützte Biotope

Auch im Hinblick auf weitere fachrechtliche Schutzkategorien ergeben sich keine relevanten Konflikte. Dem NaturegViewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie zufolge befinden sich in der direkten Nachbarschaft des Plangebietes weder Biotopkatasterflächen noch ausgewiesene Biotopverbundflächen oder sonstige gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG bzw. der entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften. Nördlich bis nordwestlich des Plangebietes sind zwar am Ritzhagen in Entfernungen von rund 360 Metern eine Fläche „Sonstiges extensiv genutztes Grünland frischer Standorte“ sowie in etwa 410 Metern eine „Magere Flachland-Mähwiese (inkl. Mähweiden)“ ausgewiesen. Aufgrund der Entfernung, der dazwischenliegenden Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie der topographischen Verhältnisse sind jedoch keine nachteiligen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf diese Biotope zu erwarten. Weder ist mit unmittelbaren Flächeninanspruchnahmen noch mit erheblichen indirekten Beeinträchtigungen etwa durch Stoffeinträge, hydrologische Veränderungen oder übermäßige Störungen zu rechnen.

4 Umweltauswirkungen

Schutzgüter Boden und Fläche

Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Errichtung der Chalet Häuser kommt es zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme bislang unbebauter, jedoch bereits technisch vorgeprägter und gärtnerisch genutzter Flächen. Damit verbunden ist eine weitere Versiegelung des Bodens und eine Einschränkung seiner natürlichen Funktionen, insbesondere der Versickerungs-, Speicher- und Filterfunktion. Da es sich um innerörtliche Flächen mit geringer natürlicher Bodenwertigkeit und ohne land- oder forstwirtschaftliche Nutzung handelt, ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden insgesamt als gering einzustufen. Der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 1 BauGB wird gleichwohl gewahrt, da die Planung eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb eines bereits erschlossenen Sondergebiets vorsieht und damit einem zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich entgegenwirkt. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

auf Stellplatzbereichen, die Sicherung von Grünflächenanteilen auf den nicht überbaubaren Flächen sowie die Kompensation des verbleibenden Biotopwertdefizits über eine Ökokontomaßnahme werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden weiter minimiert.

Der Bodenerosionsatlas 2023 (Boden-Viewer, HLNUG) weist für den Standort und die nördlich angrenzenden Flächen eine extrem hohe natürliche Erosionsgefährdung durch Wasser aus (Einstufung nach der Allgemeinen Bodenabtragsgleichung). Diese Einstufung bildet das standörtliche Gefährdungspotenzial unabhängig von der tatsächlichen Nutzung ab. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden tatsächlich als Wiesen genutzt; die geschlossene Vegetationsdecke des Grünlands minimiert das Erosionsrisiko, sodass am Standort keine besonderen Gefahren zu erwarten sind. Um erosionsanfällige Offenbodenphasen auf die Bauzeit zu beschränken, sind nach Abschluss der Bauarbeiten freiliegende Bodenflächen schnellstmöglich mit einer regionaltypischen Ansaat wiederzubegrünen.

Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die betroffenen Flächen weisen nach der Bestandsaufnahme lediglich eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Die ursprünglich als Pflanzfläche festgesetzten Areale wurden tatsächlich nicht in nennenswertem Umfang mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt; es fehlen strukturreiche Gehölzbestände, Hecken oder andere hochwertige Biotopstrukturen. Das Gebiet ist als gärtnerisch geprägte Grünfläche innerhalb eines touristisch und gewerblich überformten Umfeldes zu bewerten. Vor diesem Hintergrund sind nur einfache, überwiegend an Siedlungsräume angepasste Arten von Flora und Fauna zu erwarten; Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten liegen nicht vor.

Die bauliche Inanspruchnahme führt gleichwohl zu einem Verlust potenzieller Grünstrukturen und damit zu einer Beeinträchtigung der lokalen Biodiversität. Diese Beeinträchtigung wird durch die Festsetzungen zu Pflanzungen auf den verbleibenden Grundstücksflächen (Einzelbäume, Grünflächenanteile, Verwendung standortheimischer Arten) gemindert und durch eine externe Ökokontomaßnahme in vollem Umfang naturschutzrechtlich kompensiert. Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt unter Berücksichtigung der geringen Ausgangswertigkeit und der vorgesehenen Kompensation ebenfalls als gering einzustufen und aus fachlicher Sicht vertretbar.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich befinden sich weder oberflächennahe Gewässer noch liegt das Gebiet in einem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Die Planung führt zu einer Zunahme versiegelter Flächen und damit zu einem erhöhten Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser. Zugleich ist das Plangebiet nach Auswertung des Starkregen-Viwers Hessen als potenziell durch Starkregen gefährdet einzustufen; im Bereich der vorhandenen Stellplätze verlaufen Fließpfade in Richtung des Fließgewässers „Hoppecke“.

Zur Begrenzung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden Stellplatz- und Hofflächen, soweit wasserwirtschaftlich vertretbar, mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt und das Niederschlagswasser geordnet, gegebenenfalls gedrosselt, in den Vorfluter eingeleitet. Die vorhandenen Entwässerungssysteme werden entsprechend angepasst und können die zusätzlichen Abflussspitzen aufnehmen.

Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind aufgrund der vorgesehenen technischen Sicherungsmaßnahmen und der Nutzungsart nicht zu erwarten. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering zu bewerten.

Schutzgüter Luft und Klima

Die Errichtung der Chalet Häuser führt zu einem leichten Anstieg verkehrsbedingter Emissionen und damit zu geringfügig erhöhten Luftschadstoff- und Lärmbelastungen im direkten Umfeld. Aufgrund des antizyklischen Verkehrsverhaltens der Übernachtungsgäste im Vergleich zum Tagestourismus sowie der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und den fußläufig erreichbaren Bahnhof Willingen ist jedoch nicht mit einer erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastung zu rechnen.

Klimarelevante Auswirkungen ergeben sich insbesondere aus der zusätzlichen Versiegelung und der damit einhergehenden Reduzierung von Verdunstungs- und Kaltluftbildungsflächen. Angesichts der begrenzten Flächengröße und der bereits bestehenden Vorbelastung des Standortes ist der Beitrag zum lokalen und regionalen Klimageschehen jedoch als gering einzustufen. Durch die Pflanzung von Bäumen, die Durchgrünung der nicht überbauten Flächen und die Möglichkeit, die Neubauten in energieeffizienter Holzbauweise zu errichten, können negative Effekte weiter reduziert und teilweise kompensiert werden. Insgesamt bleibt das Schutzgut Luft und Klima nur in geringem Umfang betroffen.

Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes ist bereits heute maßgeblich durch den bestehenden Hotelbetrieb, Stellplatzflächen, die gegenüberliegende gewerbliche Nutzung und die touristische Infrastruktur der umliegenden Ski- und Freizeitgebiete geprägt. Die geplante Bebauung stellt eine Ergänzung dieser vorhandenen Strukturen dar und führt zu keiner grundlegenden Veränderung des Landschaftseindrucks.

Gleichwohl wird der Ortsrand durch die zusätzliche Bebauung weiter verdichtet. Dem wird durch eine maßstäbliche Ausgestaltung der Chalets, die Begrenzung der Gebäudehöhe, die Einhaltung der vorhandenen Dachformen sowie durch gezielte Pflanzmaßnahmen begegnet. Einzelbäume, die Durchgrünung der nicht überbauten Flächen und die gestalterische Einbindung der Gebäude tragen dazu bei, den Übergang zwischen Siedlungsraum und offener Landschaft optisch zu gliedern und zu beruhigen. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild daher als moderat, unter Berücksichtigung der gestalterischen Maßnahmen aber insgesamt verträglich einzustufen.

Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit

Für den Menschen und seine Gesundheit sind vor allem mögliche Beeinträchtigungen durch Lärm, Luftschadstoffe und Verkehr von Bedeutung. Die zusätzliche Verkehrsbelastung durch den Chaletbetrieb ist – auch wegen der zeitlichen Entzerrung der An- und Abreisebewegungen gegenüber dem Tagestourismus – begrenzt und führt nicht zu einer unzumutbaren Mehrbelastung der Anwohner oder Gäste. Die gegenüberliegenden gewerblichen Nutzungen unterliegen zudem eigenen immissionsschutzrechtlichen Beschränkungen, die bereits heute auf die schutzbedürftige Nutzung des Hotels Rücksicht nehmen.

Durch die qualitative Aufwertung des Hotelstandorts, die landschaftsgerechte Gestaltung der Außenanlagen und die Schaffung zusätzlicher, naturnah gestalteter Aufenthaltsbereiche steigt die Erholungsqualität für die Beherbergungsgäste.

Gesundheitsgefährdende Umweltauswirkungen, etwa durch Schadstoffe, Lärm oder Erschütterungen, sind weder für die Nutzer des Plangebiets noch für die benachbarte Wohnbevölkerung zu erwarten. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen verkehrlichen und gestalterischen Maßnahmen ist das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit daher nur gering und in vertretbarer Weise betroffen.

4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Inanspruchnahme von bereits vorgeprägten Flächen

Die für die Nachverdichtung vorgesehenen Flächen weisen bereits eine bauliche Prägung und einen vorhandenen Grad an Flächenversiegelung auf. Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche wird die zusätzliche Inanspruchnahme bislang unversiegelter Außenbereichsflächen vermieden. Damit unterstützt das Vorhaben die flächeneffiziente Nutzung bestehender Bauflächen und entspricht den raumordnungs- und naturschutzrechtlichen Zielsetzungen einer nachhaltigen Innenentwicklung.

Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Flächen ohne Schutzgebiete oder geschützte Biotope, auf Flächen mit geringem ökologischem Wert

Die Flächeninanspruchnahme wird auf Flächen ohne Schutzgebiet oder geschützte Biotope gelenkt, um die negativen Auswirkungen auf besonders wertvolle und schützenswerte Landschaftsbestandteile zu vermeiden. Hierdurch sollen nachteilige Auswirkungen auf die Biodiversität vermieden werden.

Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Landschaftsstrukturen ohne besondere Geländemerkmale

Die Flächeninanspruchnahme wird auf Landschaftsstrukturen ohne besondere Geländemerkmale gelenkt, um nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden. Ein Gelände ohne besondere Geländemerkmale bedarf darüber hinaus keinen erhöhten Aufwand bei der Erschließung.

Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Flächen ohne besonderen Wert für geschützte und schützenswerte Bau- und Bodendenkmäler

Die Flächeninanspruchnahme wird auf Flächen ohne besonderen Wert für geschützte und schützenswerte Bau- und Bodendenkmäler gelenkt, um Denkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten.

Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad

Die Flächeninanspruchnahme wird auf Böden mit geringem Erfüllungsgrad gelenkt, um hochwertige Böden zu schützen und wertvolle Bodenfunktionen zu erhalten. Durch die Konzentration der Flächeninanspruchnahme auf Böden mit geringem Erfüllungsgrad werden wertvolle landwirtschaftliche Nutzflächen geschont, die für die Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen unverzichtbar sind.

Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Flächen ohne übergeordnete thermische Ausgleichsfunktion

Die Flächeninanspruchnahme wird auf Flächen ohne übergeordnete thermische Ausgleichsfunktion gelenkt, um Maßnahmen der Klimaanpassung sicherzustellen und nachteilige Auswirkungen auf das gemeindliche Klima zu vermeiden.

Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf bereits technisch überprägte Flächen

Die Flächeninanspruchnahme wird auf Flächen gelenkt, deren Umgebung bereits technisch überprägt ist, um den Flächenverbrauch zu reduzieren und die vorhandenen Infrastrukturen der bereits erschlossenen Gebiete nutzen zu können. Durch die bestehende Landschaftsbildbeeinträchtigung in der unmittelbaren Umgebung werden neue Beeinträchtigungen an anderer Stelle vermieden.

Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Flächen mit vorhandener Anbindung an bestehende Verkehrsflächen

Die Inanspruchnahme zusätzlicher Bauflächen wird gezielt auf Bereiche gelenkt, die bereits über eine Anbindung an bestehende Verkehrsflächen verfügen. Durch die Lage des Plangebiets im Anschluss an gemeindliche Straßen sowie in fußläufiger Erreichbarkeit des schienengebundenen Personennahverkehrs kann die vorhandene technische und soziale Infrastruktur – insbesondere Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie öffentliche Einrichtungen – weiter genutzt werden, ohne dass neue Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden. Dies führt zu einer effizienteren Ausnutzung der bestehenden Infrastrukturkapazitäten, reduziert den Investitionsbedarf der öffentlichen Hand und vermeidet zusätzlichen Flächenverbrauch für neue Verkehrs- und Versorgungstrassen.

4.2 Minderungsmaßnahmen

Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche

Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird sichergestellt, dass nur ein klar definierter Teil des Grundstücks dauerhaft baulich in Anspruch genommen werden darf. Hierdurch werden die Versiegelung und der Verlust an Bodenfunktionen auf das planerisch erforderliche Mindestmaß reduziert, während ausreichend Flächenanteile für Durchgrünung, Versickerung und gestalterische Zwecke erhalten bleiben.

Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen

Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen trägt dazu bei, eine maßstäbliche Einfügung der geplanten Gebäude in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Durch die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe wird einer übermäßigen Dominanz der Neubauten im arrondierenden Bereich entgegengewirkt und gleichzeitig sichergestellt, dass Sichtbeziehungen und Belichtungsverhältnisse in der Nachbarschaft nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Vorgaben zur Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Vorgaben zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen stellen sicher, dass ein erheblicher Anteil der Freiflächen dauerhaft als Grünfläche mit gärtnerischer oder naturnaher Nutzung ausgestaltet wird. Die Begrünung wirkt der Flächenversiegelung entgegen, verbessert das Mikroklima, erhöht die Verdunstungs- und Versickerungsleistung und schafft gleichzeitig strukturreiche Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Pflanzung von Bäumen

Die Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücksflächen übernimmt eine wichtige Funktion. Bäume strukturieren den Außenraum, schirmen die baulichen Anlagen gegenüber benachbarten Nutzungen ab, tragen zur Einbindung in das Landschaftsbild bei und leisten durch Beschattung und Verdunstung einen wichtigen Beitrag zum lokalen

Klimaausgleich. Darüber hinaus dienen sie als Lebensraum und Nahrungsquelle für zahlreiche Tierarten und erhöhen damit die biologische Vielfalt im Siedlungsbereich.

Verwendung heimischer und standortgerechter Arten

Durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Hof- und Stellplatzflächen sowie auf untergeordneten Verkehrsflächen wird erreicht, dass ein erheblicher Teil des Niederschlagswassers unmittelbar vor Ort in den Untergrund infiltrieren kann. Dies reduziert den Oberflächenabfluss, trägt zur Entlastung der Entwässerungssysteme bei, mindert potenzielle Hochwasserspitzen und fördert die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig wird der Umfang der tatsächlich vollständig versiegelten Flächen begrenzt und damit der Eingriff in den natürlichen Wasser- und Bodenhaushalt weiter minimiert.

Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen

Durch die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen wird das Orts- und Landschaftsbild geschützt und verhindert, dass die Silhouette des Baugebietes die der natürlichen Umgebung durch übermäßig hohe Bauwerke negativ beeinflusst. Dies trägt zur Wahrung des ästhetischen Charakters der Umgebung bei und fördert eine harmonische Integration neuer Bauvorhaben in bestehende Strukturen.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurde geprüft, ob die beabsichtigte Erweiterung des Hotelstandortes auch ohne Änderung des bestehenden Bebauungsplans, insbesondere innerhalb der bereits festgesetzten Sondergebietsflächen, realisiert werden könnte. Dabei hat sich gezeigt, dass zwar grundsätzlich noch einzelne unbebaute Teilflächen innerhalb des bestehenden Sondergebiets vorhanden sind, diese jedoch hinsichtlich Zuschnitt, Größe, Topographie und Erschließung keine wirtschaftlich sinnvolle Bebauung mit Chalet Häusern zulassen. Es handelt sich um Rest- und Randflächen.

Eine Verdichtung ausschließlich innerhalb der bestehenden Baugrenzen würde deshalb zu einer städtebaulich und betrieblich unzureichenden Lösung führen. Entweder müssten wesentliche Funktionsflächen des Hotelbetriebs (z.B. Stellplätze, Außenaufenthaltsbereiche) verdrängt oder die Chalets in einer Weise angeordnet werden, die weder den brandschutzrechtlichen Anforderungen noch den Ansprüchen an Aufenthaltsqualität, Erschließung und Wirtschaftlichkeit genügt. Die dadurch entstehenden Einschränkungen würden den Investitionsaufwand in keinem angemessenen Verhältnis zu den erzielbaren Nutzungsmöglichkeiten stehen und die angestrebte betriebliche Weiterentwicklung faktisch vereiteln.

Vor diesem Hintergrund kommt als realistische Alternative zur vorliegenden Planung im Ergebnis lediglich eine maßvolle Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in unmittelbarem Anschluss an das bestehende Sondergebiet in Betracht. Die gewählte Lösung beschränkt sich auf eine geringfügige Ausdehnung des bisherigen Planungsrechts, nutzt bestehende Erschließungs- und Funktionszusammenhänge und ermöglicht erst dadurch die städtebaulich geordnete und wirtschaftlich tragfähige Ergänzung des Hotelbetriebs durch Chalet Häuser. Andere Planungsvarianten – etwa eine vollständige Neuordnung des Gebiets an anderer Stelle oder eine ausschließliche bauliche Nutzung der bisherigen Restflächen – erweisen sich demgegenüber als städtebaulich weniger sinnvoll, betrieblich ungeeignet oder wirtschaftlich nicht darstellbar und scheiden daher als vertretbare Alternativen aus.

5 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

5.1 Soziale Auswirkungen

Die Planung führt durch die Errichtung der Chalet Häuser zu einer qualitativen Erweiterung des bestehenden Beherbergungsangebots und stärkt damit die touristische Funktion des Standorts. Davon profitieren mittelbar auch die örtliche Bevölkerung und die lokale Wirtschaft, etwa durch zusätzliche Arbeitsplätze im Hotel- und Dienstleistungssektor sowie durch erhöhte Nachfrage im Einzelhandel, in der Gastronomie und bei Freizeitangeboten. Die Maßnahme ist auf einen ständig wechselnden Gäste- und Besucherkreis ausgerichtet und begründet keine dauerhaften Wohnnutzungen, sodass keine zusätzlichen Ansprüche an soziale Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten oder Schulen entstehen.

Konflikte mit der benachbarten Wohnbevölkerung sind aufgrund der bestehenden Prägung des Gebietes als touristischer Standort und der Einhaltung der immissionschutzrechtlichen Anforderungen nicht zu erwarten. Durch die antizyklische Verkehrsnutzung gegenüber dem Tagestourismus sowie die geordnete städtebauliche Einbindung der Chalets bleibt die Wohn- und Aufenthaltsqualität in den angrenzenden Bereichen weitgehend gewahrt. Insgesamt sind die sozialen Auswirkungen als überwiegend positiv und im Übrigen neutral zu bewerten.

5.2 Stadtplanerische Auswirkungen

Stadtplanerisch führt die Planung zu einer maßvollen Nachverdichtung innerhalb eines bereits als Sondergebiet „Hotel“ ausgewiesenen und entsprechend vorgeprägten Bereichs. Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht es, die vorhandene touristische Infrastruktur zu arrondieren und den Standort funktional zu stärken, ohne neue Bauflächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Die Anpassung der Art der baulichen Nutzung und des Geltungsbereichs des Sondergebiets an die tatsächlichen und angestrebten Nutzungsstrukturen schafft eine klare, rechtssichere Zuordnung und vermeidet planungsrechtliche Inkonsistenzen mit dem überlagernden Wohngebiet des Bebauungsplans „Zum Ritzhagen I“.

Die ergänzende Bebauung mit Chalet Häusern trägt dazu bei, den Ortsrand städtebaulich zu fassen und in seiner Funktion als Übergangsbereich zwischen Siedlungsraum und Landschaft weiterzuentwickeln. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe, die Einhaltung der vorgegebenen Dachformen und die Durchgrünung der nicht überbauten Flächen wird eine maßstäbliche und ortsbildverträgliche Einfügung erreicht. Zugleich wird die vorhandene Erschließungsstruktur effizient genutzt, was den Grundsätzen einer kompakten, flächensparenden Siedlungsentwicklung entspricht.

5.3 Infrastrukturelle Auswirkungen

5.3.1 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur im Bereich des Plangebietes ist bereits vorhanden und auf die bestehende Hotelnutzung ausgerichtet. Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation erfolgt über das bestehende Leitungsnetz; die Schmutzwasserentsorgung ist über ein Trennsystem an das kommunale Kanalnetz angeschlossen.

Durch die geplante Ergänzung des Beherbergungsangebots um Chalet Häuser steigt der Bedarf an Ver- und Entsorgungsleistungen lediglich moderat an. Dieser Mehrbedarf kann über die vorhandenen Netze abgedeckt werden, die lediglich um entsprechende Hausanschlüsse bzw. kleinere Netzerweiterungen ergänzt werden müssen. Im Nahbereich des Plangebiets verlaufen Glasfaserinfrastrukturen der Netcom Kassel und der Kasseler Verkehrs- und Versorgungs-GmbH; vor Beginn von Erdarbeiten ist bei den Leitungsträgern eine aktuelle Trassenauskunft einzuholen.

Größere Ausbaumaßnahmen oder Kapazitätserweiterungen der öffentlichen technischen Infrastruktur sind nicht erforderlich. Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt geordnet und – soweit erforderlich – gedrosselt in den Vorfluter; durch den Einsatz versickerungsfähiger Beläge und die gezielte Flächenentsiegelung in Teilbereichen wird einer Überlastung der Entwässerungssysteme entgegengewirkt. Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf die technische Infrastruktur als gering und gut beherrschbar einzustufen.

5.3.2 Soziale Infrastruktur

Das Vorhaben dient ausschließlich der Erweiterung des touristischen Beherbergungsangebots und begründet keine neuen, dauerhaften Wohnnutzungen. Damit sind keine relevanten zusätzlichen Inanspruchnahmen der sozialen Infrastruktur wie Kindertagesstätten, Schulen, Senioren- oder Gesundheitseinrichtungen zu erwarten. Kurzfristige Aufenthalte der Gäste führen zwar zu einer erhöhten Nachfrage nach Freizeit-, Kultur- und Gastronomieangeboten, diese Wirkung ist jedoch erwünscht und trägt zur besseren Auslastung vorhandener Einrichtungen bei, ohne deren Kapazitätsgrenzen zu überschreiten.

Auch auf die kommunalen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen hat das Vorhaben nur geringfügige Auswirkungen. Zusätzliche Investitionen in soziale Infrastruktur werden durch die Planung nicht ausgelöst. Insgesamt bleibt die Belastung der sozialen Infrastruktur durch die Maßnahme gering; im Gegenteil stärkt die gesteigerte touristische Nachfrage mittelbar die wirtschaftliche Grundlage für den Erhalt und Ausbau vorhandener Angebote.

5.3.3 Verkehrliche Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits durch die angrenzenden Straßen und den Anschluss an das überörtliche Straßennetz gesichert. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich. Die durch die Chalets ausgelösten zusätzlichen Verkehrsbewegungen werden über die vorhandenen Zufahrten abgewickelt und können vom bestehenden Straßennetz aufgenommen werden. Aufgrund des typischen An- und Abreiseverhaltens von Übernachtungsgästen – Abreisen überwiegend am Vormittag, Anreisen am Nachmittag oder Abend – ist eine zeitliche Entzerrung gegenüber den Spitzenzeiten des Tagestourismus gegeben, sodass keine nennenswerte Erhöhung der Verkehrsspitzen zu erwarten ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr bleibt unverändert bestehen; Bushaltestellen sowie der fußläufig erreichbare Bahnhof Willingen ermöglichen auch künftig eine umweltverträgliche Erreichbarkeit des Standorts ohne Pkw. Hierdurch wird der motorisierte Individualverkehr begrenzt und die verkehrliche Infrastruktur

entlastet. Notwendige Anpassungen, etwa im Bereich der innerbetrieblichen Stellplatzorganisation oder der Wegeverbindungen auf dem Grundstück, erfolgen innerhalb der bestehenden Erschließungsstrukturen. Insgesamt führt die Planung zu keiner erheblichen Mehrbelastung der verkehrlichen Infrastruktur; sie nutzt vorhandene Kapazitäten effizient und steht mit den Zielen einer nachhaltigen, verkehrsarmen Erschließung im Einklang.

5.4 Umweltrelevante Auswirkungen

Aus umweltfachlicher Sicht führt die Planung in erster Linie zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme bislang unbebauter, jedoch bereits anthropogen überformter und gärtnerisch genutzter Flächen. Damit verbunden sind eine weitere Versiegelung und eine Minderung der natürlichen Bodenfunktionen sowie ein Verlust potenzieller Grünstrukturen. Aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Ausgangswertigkeit der betroffenen Flächen, der fehlenden besonderen Habitatstrukturen und der Lage in einem touristisch und gewerblich geprägten Umfeld bleiben die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt jedoch insgesamt begrenzt.

Durch wasserdurchlässige Beläge, die Begrenzung der überbaubaren Flächen, die Festsetzung von Grünanteilen, die Pflanzung heimischer Bäume sowie die naturschutzrechtliche Kompensation des ermittelten Biotopwertdefizits werden die verbleibenden Beeinträchtigungen gemindert und ausgeglichen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser beschränken sich – bei geordneter Entwässerung und gedrosselter Einleitung in den Vorfluter – auf ein vertretbares Maß; Gebietsschutzbelange (Natura-2000-Gebiete, Naturschutz- und Biotopflächen) werden nach der durchgeführten Prüfung nicht erheblich berührt. Für Luft, Klima und Landschaftsbild ergeben sich angesichts der geringen Flächenausdehnung, der vorhandenen Vorbelastungen und der vorgesehenen landschaftsplanerischen Maßnahmen nur geringe, im Rahmen einer Innenentwicklung hinnehmbare Auswirkungen.

6 Sonstige Inhalte

6.1 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche vor der Änderung in m ²	Fläche nach der Änderung in m ²
Sondergebiet	2.530	3.251
Allgemeines Wohngebiet	220	0
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	501	0
Summe	3.251	3.251

Tabelle 2: Flächenbilanz

6.2 Rechtliche Grundlagen

6.2.1 Fachgesetze und Fachplanungen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Hessisches Energiegesetz vom 24. September 2012 (GVBl. S. 444), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Energiegesetzes und des Hessischen Wassergesetzes vom 15. Dezember 2023 (GVBl. S. 298).

Landesentwicklungsplan Hessen 2000 in der Fassung der dritten Änderung vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 479/480), ergänzt durch die Änderungsverordnung 2018 zur Festlegung von Windenergie-Vorranggebieten.

Hessisches Waldgesetz in der Fassung vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Anpassung hessischer Vorschriften an die EU-Forststrategie vom 12. März 2024 (GVBl. S. 45).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602) geändert worden ist

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323).

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Bundeswaldgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Oktober 1975 (BGBl. I S. 2655), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Vereinfachung des Waldumwandlungsrechts vom 1. Januar 2024 (BGBl. I S. 12).

Hessisches Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege vom 14. April 2020 (GVBl. S. 150), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Umsetzung der EU-Naturschutzrichtlinien vom 22. November 2024 (GVBl. S. 320)

Energiewirtschaftsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juli 2005 (BGBl. I S. 1970), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Beschleunigung des Energienetzausbaus vom 30. Juni 2023 (BGBl. I S. 1750)

Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung der Förderbedingungen für Windenergie an Land vom 18. Dezember 2024 (BGBl. I S. 2400)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist

6.2.2 Verordnungen, Richtlinien und Verwaltungsvorschriften

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Bodenschutz in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Begründung

Zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes 14 „Zum Ritzhagen II“

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen. Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, zuletzt aktualisiert Oktober 2023.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB. Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz.

Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung KV) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43) zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318).