Bauleitplanung der Gemeinde Willingen (Upland)

Ortsteile Willingen, Usseln und Schwalefeld

Aufstellung eines Bebauungsplans zur „Feinsteuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen“

1. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Willingen (Upland) hat in ihrer Sitzung am 06.07.2022 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans zur „Feinsteuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen“ in den Ortsteilen Willingen, Usseln und Schwalefeld beschlossen.

Ziel des Bebauungsplans ist die Feinsteuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen zur Verhinderung städtebaulich nachteiliger Auswirkungen durch beginnende Qualitätsverluste (sog. „Trading-down-Effekte“) in Folge bestehender Störungen und Belästigungen.

Der räumliche Geltungsbereich umschließt im Wesentlichen die bebauten Siedlungslagen der Ortsteile Willingen, Usseln und Schwalefeld. Der Geltungsbereich des Planungsgebietes besteht aus drei Teilgeltungsbereichen und geht aus den nachstehenden Übersichtskarten hervor (fett umrandete Bereiche), die Bestandteile dieses Beschlusses sind.
Nicht im Geltungsbereich enthalten sind solche Gebiete, in denen bereits Regelungen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Sinne der vorliegenden Planung beinhalten und solche Gebiete in denen Ferienwohnungen planungsrechtlich nicht zulässig sind.

Der Aufstellungsbeschluss sowie die Karten zur Grenze der räumlichen Teil-Geltungsbereiche sind auf der Homepage der Gemeinde Willingen (Upland), unter der dem nachfolgend genannten Link:

https://www.rathaus-willingen.de/rathaus-buergerservice/amtliche-bekanntmachungen/

zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgestellt. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit zur persönlichen Einsichtnahme während der allgemeinen Öffnungszeiten (Mo.-Fr. 8.30 Uhr – 12.00 Uhr, Mo.-Do. 13.30 Uhr – 15.30 Uhr) in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Willingen (Upland), Waldecker Straße 12, 34508 Willingen (Upland) sowie im Bekanntmachungskasten vor der Gemeindeverwaltung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gem. § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren vorgesehen, da durch die vorgesehene Feinsteuerung nicht die Grundzüge der hiervon betroffenen Bebauungspläne berührt werden bzw. für die betroffenen Gebiete nach § 34 BauGB (sog. unbeplanter Innenbereich) der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Willingen (Upland), den 09.07.2022
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Willingen (Upland),
gez. Bürgermeister Thomas Trachte

2. Satzung der Gemeinde Willingen (Upland) über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zur „Feinsteuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen“

Präambel

Die Gemeinde Willingen (Upland) erlässt aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020) und §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022) folgende Satzung:

§ 1 Zu sichernde Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Willingen (Upland) hat in Ihrer Sitzung am 06.07.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans zur „Feinsteuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen“ für die bebauten Siedlungslagen der Ortsteile Willingen, Usseln und Schwalefeld beschlossen.

Zur Sicherung der Planung wird für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, der aus drei Teil-Geltungsbereichen besteht, eine Veränderungssperre beschlossen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zur „Feinsteuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen“ und umschließt im Wesentlichen die bebauten Siedlungslagen der Ortsteile Willingen, Usseln und Schwalefeld.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes geht aus der nachstehenden Übersichtskarten hervor (fett umrandete Bereiche).

§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen

1. Vorhaben i.S. des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigebedürftig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 Inkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung über die Veränderungssperrre inkl. der Übersichtskarten sind auf der Homepage der Gemeinde Willingen (Upland), unter der dem nachfolgend genannten Link:

https://www.rathaus-willingen.de/rathaus-buergerservice/amtliche-bekanntmachungen/

zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgestellt. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit zur persönlichen Einsichtnahme während der allgemeinen Öffnungszeiten (Mo.-Fr. 8.30 Uhr – 12.00 Uhr, Mo.-Do. 13.30 Uhr – 15.30 Uhr) in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Willingen (Upland), Waldecker Straße 12, 34508 Willingen (Upland) sowie im Bekanntmachungskasten vor der Gemeindeverwaltung.

§ 5 Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren seit ihrem Inkrafttreten außer Kraft. Sie tritt auch dann außer Kraft, wenn der Bebauungsplan, dessen Sicherung sie dient, in Kraft getreten ist.

Hinweise

Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 hinaus, ist den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.

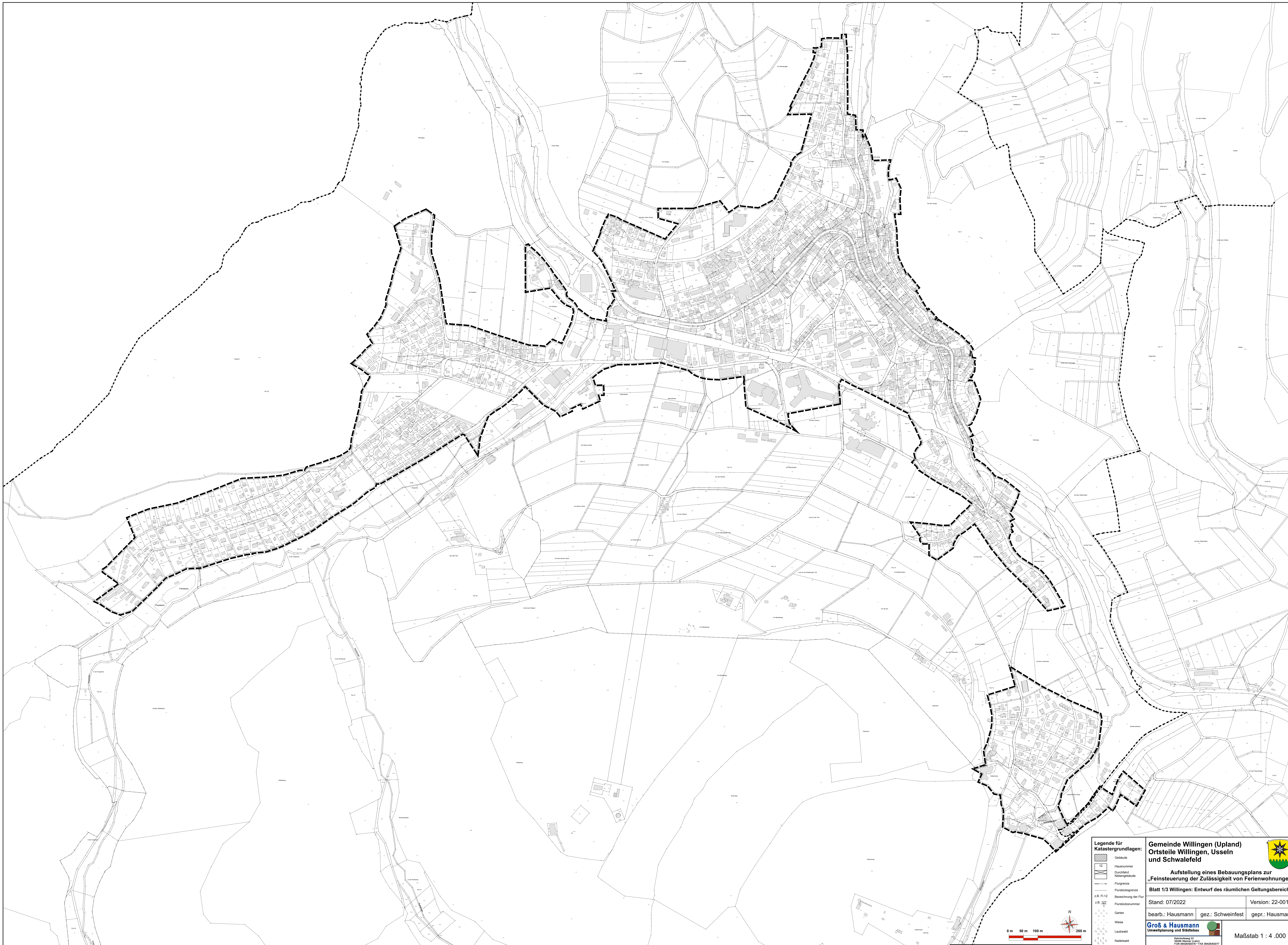
Gemäß § 215 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beim Zustandekommen der Satzung unbeachtlich werden, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde Willingen (Upland) geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(Übersichtskarten)

Willingen (Upland), den 09.07.2022
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Willingen (Upland)
Gez. Bürgermeister Thomas Trachte

Gemeinde Willingen (Upland)
Ortsteile Willingen, Usseln und Schwalefeld

Aufstellung eines Bebauungsplans zur
„Feinsteuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen“
– „einfacher Bebauungsplan“ gem. § 30 Abs. 3 BauGB –
Entwurf des räumlichen Geltungsbereichs - Blatt 1 von 3, Stand: 07/2022



Legende für Katastergrundlagen:

- Gebäude
- 12 Hausnummer
- Durchfahrt Nebengebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- z.B. Fl.12 Bezeichnung der Flur
- z.B. 127/1 Flurstücksnummer
- Garten
- Wiese
- Laubwald
- Nadelwald

N

0 m 50 m 100 m 250 m

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Gemeinde Willingen (Upland)
Ortsteile Willingen, Usseln und Schwalefeld

Aufstellung eines Bebauungsplans zur
„Feinsteuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen“

Blatt 1/3 Willingen: Entwurf des räumlichen Geltungsbereichs

Stand: 07/2022	Version: 22-001

bearb.: Hausmann	gez.: Schweinfest	gepr.: Hausmann

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 4 .000

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen

Gemeinde Willingen (Upland)
Ortsteile Willingen, Usseln und Schwalefeld

Aufstellung eines Bebauungsplans zur
„Feinsteuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen“
– „einfacher Bebauungsplan“ gem. § 30 Abs. 3 BauGB –
Entwurf des räumlichen Geltungsbereichs - Blatt 2 von 3, Stand: 07/2022

Legende für Katastergrundlagen:

- Gebäude
- 12 Hausnummer
- Durchfahrt Nebengebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- z.B. Fl.12 Bezeichnung der Flur
- z.B. 127/1 Flurstücksnummer
- Garten
- Wiese
- Laubwald
- Nadelwald

Gemeinde Willingen (Upland)
Ortsteile Willingen, Usseln und Schwalefeld

Aufstellung eines Bebauungsplans zur
„Feinsteuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen“

Blatt 2/3 Usseln: Entwurf des räumlichen Geltungsbereichs

Stand: 07/2022	Version: 22-001

bearb.: Hausmann	gez.: Schweinfest	gepr.: Hausmann

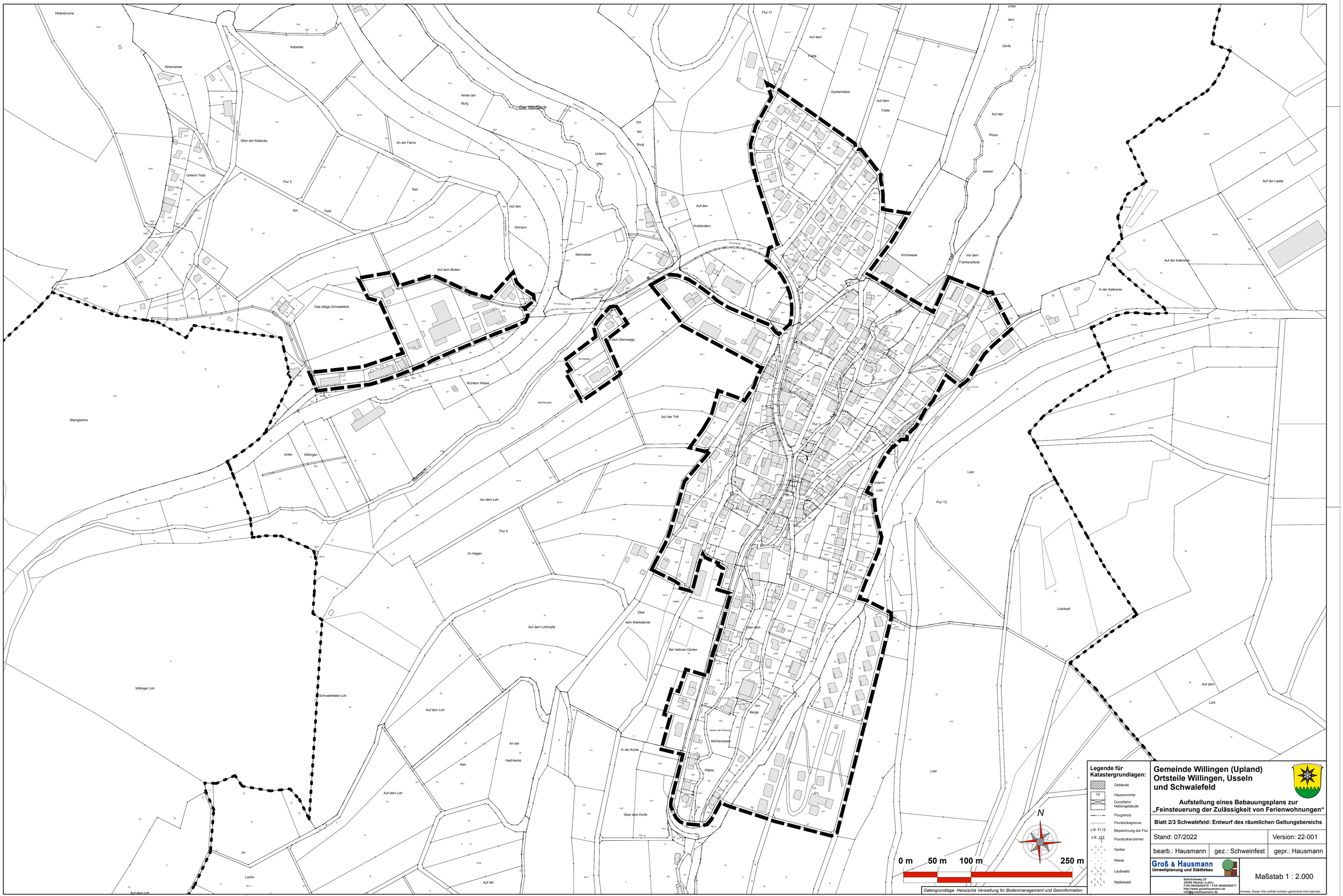
Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 3.000

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen

Gemeinde Willingen (Upland)
Ortsteile Willingen, Usseln und Schwalefeld

Aufstellung eines Bebauungsplans zur „Feinsteuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen“
– „einfacher Bebauungsplan“ gem. § 30 Abs. 3 BauGB –
Entwurf des räumlichen Geltungsbereichs - Blatt 3 von 3, Stand: 07/2022



Legende für Katastergrundlagen:

- Gebäude
- 12 Hausnummer
- Durchfahrt Nebengebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- z.B. Fl.12 Bezeichnung der Flur
- z.B. 127/1 Flurstücksnummer
- Garten
- Wiese
- Laubwald
- Nadelwald

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Gemeinde Willingen (Upland)
Ortsteile Willingen, Usseln und Schwalefeld

Aufstellung eines Bebauungsplans zur „Feinsteuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen“

Blatt 2/3 Schwalefeld: Entwurf des räumlichen Geltungsbereichs

Stand: 07/2022		Version: 22-001
bearb.: Hausmann	gez.: Schweinfest	gepr.: Hausmann

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92078 ? FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 2.000

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen.