



**Gemeinde Willingen (Upland)  
Ortsteil Bömighausen**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Chaletpark Lönnterrassen“**

**Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB**

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB  
*(als Konzeptentwurf)*

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB  
und  
der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

März 2024

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen .....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss .....	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	2
1.3	Eigentumsverhältnisse und Flächenverfügbarkeit .....	3
1.4	Verfahren und Verfahrensschritte .....	3
1.4.1	Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB .....	3
1.4.2	Verfahrensschritte .....	4
1.5	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	4
1.5.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel .....	5
<b>2</b>	<b>Bebauungs- und Erschließungskonzept .....</b>	<b>8</b>
2.1	Bauliches Konzept .....	8
2.2	Erschließungskonzept.....	10
2.2.1	Straßenbau .....	10
2.2.2	Wasserversorgung .....	11
2.2.3	Kanalisation.....	12
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>13</b>
3.1	Regionalplan Nordhessen 2009.....	13
3.2	Flächennutzungsplan (FNP) .....	15
3.3	Bebauungsplan Nr. 2 „Der Stendergrund / An der Löhn“ .....	16
<b>4</b>	<b>Festsetzungsinhalte.....</b>	<b>17</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	18
4.3	Bauweise.....	19
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	19
4.4.1	Abweichende Tiefe der Abstandsflächen.....	19
4.5	Grünflächen.....	19
4.6	Verkehrsflächen .....	20
4.6.1	Öffentlicher Personen-Nahverkehr – ÖPNV .....	20
4.7	Flächen für Stellplätze.....	20
4.8	Grünfläche (Zweckbestimmung Spielplatz).....	20
4.9	Baugestaltung / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	20
4.9.1	Dachgestaltung / Dachbegrünung.....	21
4.9.2	Werbeanlagen.....	21
4.10	Grünordnungskonzeption.....	21
4.11	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	22
4.11.1	Festsetzung von Maßnahmen zur Nutzung solarer Energie.....	22
4.11.2	Sonstige Festsetzungen zu Klimaschutz bzw. Klimaanpassung .....	23
<b>5</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>Begriffsbestimmungen .....</b>	<b>24</b>

**Abbildungen**

Abbildung 1: Lage des „Chaletparks Lönnterrassen“ (OpenStreetMap) ..... 1  
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) ..... 2  
Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG) ..... 2  
Abbildung 4: Projektgebiet - Blickrichtung Nordwest (G & H, Weimar/ L.) ..... 3  
Abbildung 5: Bodenfunktionale Gesamtbewertung (Bodenviewer Hessen) ..... 6  
Abbildung 6: Bebauungs- und Erschließungskonzept (Kleine & Potthoff Architekten, Korbach, Stand: 9/2023) ..... 8  
Abbildung 7: Ferienhaus - Ansichten (Kleine & Potthoff Architekten, Korbach, Stand: 9/2023)... 8  
Abbildung 8: Ferienhaus: Grundriss (Kleine & Potthoff Architekten, Korbach, Stand: 9/2023) .... 9  
Abbildung 9: Empfangsgebäude (Kleine & Potthoff Architekten, Korbach, Stand: 9/2023) ..... 9  
Abbildung 10: Chaletpark - Visualisierung (Kleine & Potthoff Architekten, Korbach, Stand: 1/2024) ..... 10  
Abbildung 11: Chaletpark - Visualisierung (Kleine & Potthoff Architekten, Korbach, Stand: 1/2024) ..... 10  
Abbildung 12: RPN 2009 (Ausschnitt) ..... 13  
Abbildung 13: Änderungsbereich – aktuell ..... 15  
Abbildung 14: geplante Änderung ..... 15  
Abbildung 15: Bebauungsplan Nr. 2 „Der Stendergrund / An der Löhn“ (Ausschnitt) ..... 16  
Abbildung 16: Bebauungsplan – Planteil ..... 17

- Teil B:**            **Umweltbericht (als Konzeptgliederung)**  
**Teil C:**            **Textliche Festsetzungen**  
**Teil D:**            **Planteil**

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.*

## 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

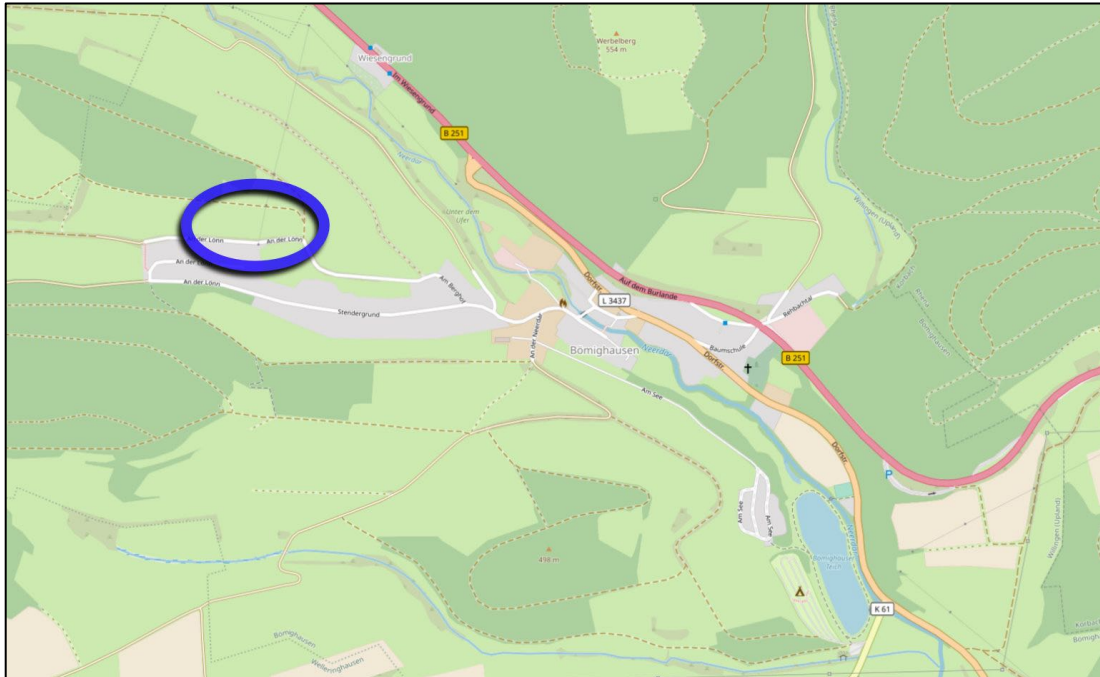


Abbildung 1: Lage des „Chaletparks Lönnterrassen“ (OpenStreetMap)

Die Gemeinde Willingen (Upland) ist durch Mittelgebirgslandschaften mit ausgedehnten Waldgebieten, Hochheidellandschaften und landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt und verfügt über einen hohen Naherholungswert. Als Urlaubsdestination zeichnet sich Willingen durch ein vielseitiges und ganzjähriges touristisches Angebot aus. Freizeittouristisch bietet die Gemeinde Willingen neben den Aktivitäten im Ski- und Wandergebiet eine Vielzahl weiterer Angebote im Tourismussektor, die kontinuierlich ergänzt und ausgebaut werden.

Eine lokal ansässige Hotel- und Gastronomiegruppe beabsichtigt daher zur Erweiterung des Angebots in Willingen, ihr Konzept zur Entwicklung einer kleinen Ferienhaussiedlung im Ortsteil Bömighausen umzusetzen. Auf einer Fläche von rund 15.000 m<sup>2</sup> sollen, unter dem Titel „Chaletpark Lönnterrassen“, 25 attraktive Chalets entstehen. Als Zielgruppe werden in erster Linie Familien angesprochen, die einen Urlaub jenseits des touristischen Zentrums von Willingen suchen.

Das Vorhaben ist für den Tourismusstandort Willingen von Bedeutung, denn es stellt eine attraktive Ergänzung des Angebots für die gesamte Urlaubsdestination dar. Das Projekt dient einer zukunftsweisenden Ausrichtung der touristischen Infrastruktur. Dabei liegt der Fokus auf nachhaltige Tourismusangebote, die regionale Gegebenheiten in den Blick nehmen. Das Vorhaben soll auch, das durch den sog. Clubtourismus geprägte Image Willingens modernisieren und soll ein Angebot eines regional verankerten Aktivitäts- und Erholungsurlaubs darstellen. Dabei knüpft das Plangebiet räumlich an die bereits in den 1970er Jahren entwickelte Ferienhausanlage, die durch den Bebauungsplan Nr. 2 „Der Stendergrund und An der Lönne“ entwickelt wurde, an.

Die Gemeinde betrachtet dieses Vorhaben als eine gute Ergänzung des touristischen Portfolios und unterstützt dieses Vorhaben mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ (Grünland) dargestellt. Daher ist gem. § 8 Abs. 2 + 3 Baugesetzbuch (BauGB) parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Willingen hat daher in ihrer Sitzung am 29.01.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Chaletpark Lönnterrassen“ sowie die erforderliche Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich beschlossen.

## 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

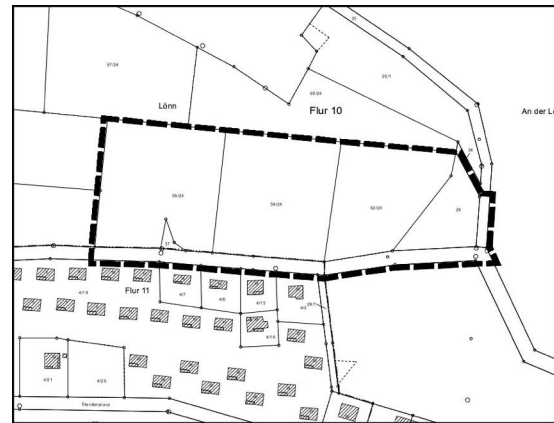


Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Siedlungsbereichs des Ortsteils Bömighausen. Das Gelände ist bewegt und neigt sich von Norden nach Süden und Osten und ist in die leicht hügelige Gebirgslandschaft eingebettet. Es umfasst bisher unbebaute Flächen nördlich der Ferienhaussiedlung „Stendergrund“. Diese Ferienhaussiedlung wurde in den 1970er Jahren mit rund 30 freistehenden Ferienhäusern konzipiert. Das Plangebiet stellt eine Außenbereichsfläche dar, die als landwirtschaftliche Fläche der Grünlandnutzung unterliegt. Im Westen und Osten ist es von Grünland umgeben, im Nordwesten grenzt es an ein forstwirtschaftlich genutztes Waldgebiet an. Im Nordosten befinden sich ebenfalls Grünlandflächen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von 1,8 ha und umfasst die nachfolgend aufgeführten Flurstücke in der Gemarkung Bömighausen:

Flur:	10
Flurstücke:	26 (tw.), 35 (tw.), 37, 38/3 (tw.), 58/24 (tw.), 59/24 (tw.), 62/24 (tw.)
Flur:	11
Flurstück:	27 (tw.)

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die Verlängerung der Straße „Am Berghof“. Diese führt östlich des Plangebiets in den Kern der Ortslage Bömighausen. Dort befindet sich der Anschluss an das überörtliche Straßenverkehrsnetz (Dorfstraße - Landesstraße L 3437). Die unmittelbar angrenzende Bundesstraße B 251 stellt die

zentrale Verbindungsachse innerhalb des Gemeindegebiets dar und verbindet auf lokaler Ebene den Ortsteil Bömighausen mit dem Kernort Willingen. Darüber hinaus stellt die Bundesstraße auch die leistungsfähige zentrale Verbindungsachse an das Fernstraßennetz in der Region dar.

### 1.3 Eigentumsverhältnisse und Flächenverfügbarkeit



Abbildung 4: Projektgebiet - Blickrichtung Nordwest  
(G & H, Weimar/ L.)

Die für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Grundstücke umfassen die landwirtschaftlichen Flurstücke 26, 37, 58/24, 59/24, 62/24 in der Flur 10, der Gemarkung Bömighausen.

Die landwirtschaftlichen Flächen unterliegen einer Grünlandnutzung. Ganz überwiegend wird das Gebiet als mäßig intensiv gepflegte Mähwiese charakterisiert.

Die Grundstücksflächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Vorhabenträger.

### 1.4 Verfahren und Verfahrensschritte

#### 1.4.1 Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB

Da die Bauleitplanung der Umsetzung eines Privatvorhabens dient, wird im vorliegenden Fall der Weg eines „Vorhaben- und Erschließungsplans“ gem. § 12 BauGB gewählt.

Drei Elemente prägen das Wesen eines Vorhaben- und Erschließungsplans:

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan
- der Durchführungsvertrag
- der Vorhaben- und Erschließungsplan

In verfahrenstechnischer Hinsicht wird für die betroffene Fläche ein „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ aufgestellt. Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen Kommune und Vorhabenträger ein „Durchführungsvertrag“ erarbeitet, der im Wesentlichen die Fragen der Kostenverteilung (z.B. Planungs- und Verfahrenskosten, Kosten für die Erschließung etc.) sowie mögliche Haftungs- und Entschädigungsfragen etc. regelt. Dieser Vertrag ist zwingender Verfahrensbestandteil und muss spätestens bis zum Satzungsbeschluss durch die Vertragsparteien unterzeichnet sein. Dadurch bleibt es der Kommune während des gesamten Verfahrens möglich, auf Planungsinhalte sowie Vertragsinhalte ggf. steuernd einzugreifen.

Als dritter Verfahrensbestandteil ist durch die Vorhabenträger der „Vorhaben- und Erschließungsplan“ zu erarbeiten. Zur Ausgestaltung dieses Plans existieren keine

formalen Vorschriften. Es handelt sich hierbei i.d.R. um einen Lageplan und eine Beschreibung der geplanten Erschließung (Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen inkl. des Kapazitätsnachweises, Verkehrsanbindung) des Vorhabens. Dieser Plan dient als Grundlage für die Erarbeitung der Festsetzungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und einiger Regelungsinhalte des Durchführungsvertrags. Dieser Plan wird i.d.R. eine Anlage zum Vertragswerk des Durchführungsvertrags.

#### 1.4.2 Verfahrensschritte

Die Bauleitplanung wird im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen zur Umsetzung im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) nicht vorliegen.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

<b>Nr.</b>	<b>Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage</b>	<b>Datum / Zeitraum</b>
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	29.01.2024
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom __.__.____ bis __.__.____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom __.__.____ bis __.__.____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	__.__.____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	__.__.____

#### 1.5 Bodenschutz in der Bauleitplanung

*Während der letzten 60 Jahre hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt. Im Jahr 2017 wurde täglich eine Fläche von rund 58 Hektar neu ausgewiesen - meist zulasten der Landwirtschaft und fruchtbarer Böden. Das entspricht der Größe von ca. 82 Fußballfeldern.*

*Ökologisch wertvolle Flächen werden in Bauland und Standorte oder Trassen für Infrastrukturen wie Kläranlagen, Flugplätze, Straßen oder Bahnlinien umgewidmet. Negative Umweltfolgen sowie schädliche städtebauliche, ökonomische und soziale Auswirkungen sind unausweichlich.*

*Die Bundesregierung hat sich deshalb im Rahmen der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ zum Ziel gesetzt, **bis zum Jahr 2030** die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter **30 Hektar pro Tag** zu verringern. Im Durchschnitt der Jahre 1993 bis 2003 lag der Flächenverbrauch noch bei 120 Hektar pro Tag.“<sup>1</sup>*

<sup>1</sup>Umweltbundesamt: Flächensparen – Böden und Landschaften erhalten (24.02.2020) (<https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#flaechenverbrauch-in-deutschland-und-strategien-zum-flaechensparen>)

Daher wurden mit der Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung<sup>2)</sup> und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>3)</sup> und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*<sup>4</sup>

#### 1.5.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

#### **Bewertung:**

Das geplante Projekt kann aufgrund der spezifischen Standortanforderungen an das Vorhaben nicht im Rahmen der Innenentwicklung umgesetzt werden. Es werden landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen im Anschluss an die benachbarte Ferienhausanlage in Anspruch genommen und somit die Umwidmungssperrklausel berührt. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für das Projekt wird wie folgt begründet:

---

<sup>2</sup> § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

<sup>3</sup> § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

<sup>4</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.



## Betreiberkonzept

Durch den Vorhabenträger sind folgende Rahmenbedingungen für das Projekt „Chaletpark Lönnterrassen“ formuliert worden: Die Zielgruppe der projektierten Anlage sind maßgeblich Familien, Natur- und Aktivurlauber sowie Erholungssuchende (inkl. Wellnessurlauber), die die touristische Infrastruktur am Standort Willingen nutzen wollen. Der Projektstandort soll sich daher in einer naturgeprägten ruhigen Lage, die einen hohen Naherholungswert besitzt, befinden. Sie soll jedoch ebenfalls an vorhandene Infrastrukturen anschließen und in einer angemessenen Reichweite eine Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz besitzen.

## Lage im Raum

Der vorgesehenen Standort in Bömighausen erfüllt diese Rahmenbedingungen durch seine Lage in einer naturnahen Kulturlandschaft. Daneben besitzt das Plangebiet jedoch auch eine siedlungsstrukturelle Vorprägung durch die benachbarte Ferienhausbebauung sowie die angrenzende Siedlungslage von Bömighausen. Da die geplante Ferienhausanlage nicht losgelöst von Siedlungsstrukturen im Gemeindegebiet angeordnet wird, sondern vorhandene Strukturen aufgreift, ergänzt und erweitert, führt das geplante Vorhaben nicht zu einer Zersiedlung der Landschaft. Vielmehr wird die lineare Siedlungsstruktur, die über die Straßen Am Berghof und Stendergrund in den vergangenen 50 Jahren entwickelt wurde, weitergeführt.

## Landwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt.

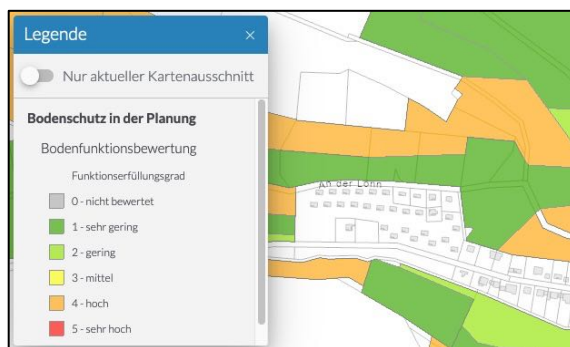


Abbildung 5: Bodenfunktionale Gesamtbewertung (Bodenviewer Hessen)

Die Flächen werden durch einen ortsansässigen Landwirt bewirtschaftet. Der Landwirt ist nicht Eigentümer der Agrarflächen. Diese befinden sich im Eigentum der Vorhabenträger.

Bezogen auf die bodenfunktionale Gesamtbewertung ist der Standort differenziert zu betrachten. Der nördliche Abschnitt erhält aufgrund seiner Charakterisierung als Trockenstandort eine hohe bodenfunktionale Gesamtbewertung (Stufe 4 - hoch). Maßgeblich hierfür ist die Standorttypisierung (Stufe 5 – sehr hoch), demgegenüber ist das Er-

tragspotenzial, die Feldkapazität und das Nitratrückhaltevermögen sehr gering (Stufe 1 – sehr gering). Der südliche Abschnitt erhält bzgl. der bodenfunktionalen Gesamtbewertung nur die Stufe 1 - sehr gering (Standorttypisierung: Stufe 3 - mittel, Ertragspotenzial: Stufe 2 - gering, Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen: Stufe 1 - sehr gering). Die Grünlandzahl liegt bei im nördlichen Abschnitt bei >15 bis <20, im südlichen Abschnitt liegt die Grünlandzahl bei >20 bis <25. Die Wertigkeit des Standorts in Bezug auf die Ertragsfähigkeit für die landwirtschaftliche Produktion ist somit als gering einzustufen.

## Agrarstrukturelle / betriebsstrukturelle Belange

Grundsätzlich sind im Rahmen der Standortüberlegung auch die agrarstrukturellen Auswirkungen zu betrachten und zu beurteilen. Der Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen kann für den Bewirtschaftenden erhebliche Auswirkungen haben. Prinzipiell kann sich in Abhängigkeit von der Größe des landwirtschaftlichen Betriebs ein Flächenentzug auch existenzgefährdend auswirken.

Vorliegend handelt es sich bereits aufgrund der relativ geringen Flächengröße und Wertigkeit der Betriebsflächen im Projektgebiet um Bereiche, deren Entzug offensichtlich nicht zu einer existenzgefährdenden Auswirkung auf den Betrieb führen kann.

**Fazit:**

Unter Würdigung der spezifischen Standortanforderungen an das Vorhaben und der örtlichen Situation wird im vorliegenden Fall eine Umsetzung des Projekts seitens der Gemeinde befürwortet. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfolgt lediglich im notwendigen Umfang. Das Projekt dient dem Ausbau nachhaltiger und zukunftsfähiger touristischer Strukturen am Standort Willingen und kann damit innerhalb der Urlaubsdestination Willingens, zu einer Ergänzung des nachgefragten Ferienhaussegments dienen.

## 2 Bebauungs- und Erschließungskonzept



Abbildung 6: Bebauungs- und Erschließungskonzept (Kleine & Potthoff Architekten, Korbach, Stand: 9/2023)

### 2.1 Bauliches Konzept

Eine örtliche Hotel- und Gastronomiegruppe plant die Errichtung eines „Ferienhausparks“ westlich des Ortsteils Bömighausen. Das Projekt soll den Namen „Chaletpark Lönnterrassen“ erhalten. Auf einer Fläche von rund 15.000 m<sup>2</sup> sollen 25 Ferienhäuser entstehen, die maximal 75 - 100 Gäste beherbergen können. Die Zielgruppe für die Ferienhausanlage sind vor allem Kleinfamilien und Paare. Den Betrieb des Chaletparks wird die Hotelgruppe Göbel übernehmen.



Abbildung 7: Ferienhaus - Ansichten (Kleine & Potthoff Architekten, Korbach, Stand: 9/2023)

Der Chaletpark erhält eine klare, an den räumlichen Gegebenheiten orientierte städtebauliche Struktur. Dabei nimmt die Gebäudeausrichtung die vorgegebene Straßenerschließung der südlich des Plangebiets gelegenen Wegeparzelle (An der Lön / Am Berghof) auf. Diese orientiert sich an den Höhenlinien im Gelände. Ergänzend wird eine zusätzliche Erschließungsstraße in das Plangebiet gelegt, die im Westen und Osten an die vorhandenen Wege anschließt und somit eine „Ringerschließung“ ermöglicht. Dabei orientieren sich die Gebäude beidseitig dieser privaten Erschließungsstraße. Die kleinen freistehenden Ferienhäuser beherbergen jeweils eine Logiseinheit. Die Gebäude erhalten ein gleichseitig geneigtes Satteldach, mit einer Ausrichtung des Firsts in Nord-Süd-Richtung.

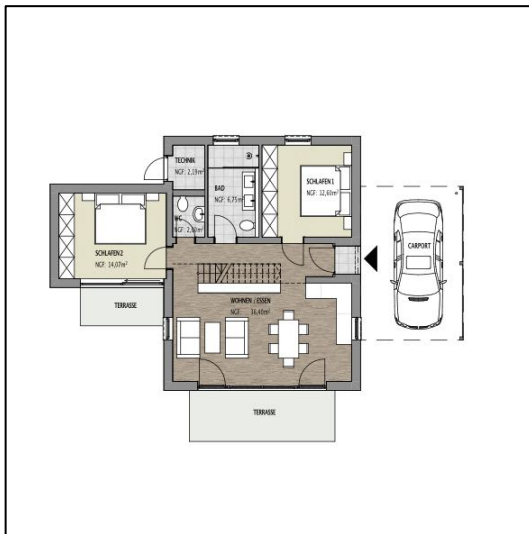


Abbildung 8: Ferienhaus: Grundriss (Kleine & Potthoff Architekten, Korbach, Stand: 9/2023)

Die Ferienhäuser besitzen eine nutzbare Grundfläche von rund 80 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohn- / Essbereich, zwei Schlafzimmer, ein Bad sowie ein WC, eine nutzbare Galerie im Dachraum rundet das Raumangebot ab. Zwei in Richtung Süden orientierte Terrassen stehen jedem Objekt im Außenbereich zur Verfügung. Die Grundstücke besitzen eine durchschnittliche Größe von rd. 400 - 500 m<sup>2</sup>. In Verbindung mit der gewählten niedrigen eingeschossigen Bebauung wirkt die bauliche Struktur im Landschaftsraum nicht störend. Jede Gebäudeeinheit erhält einen als Carport gestalteten Stellplatz. Dabei wird die Zuwegung zu den Gebäuden so gebündelt, dass i.d.R. zwei Logiseinheiten eine Wegeanbindung erhalten. Hierdurch wird u.a. die Bodenversiegelung mini-

miert.

Neben den 25 Ferienhäusern wird ein zentrales „Empfangsgebäude“ errichtet, das sich im Südosten am Eingang des Chaletparks befindet. In dem Gebäude sind die Rezeption sowie andere Serviceeinrichtungen wie z.B. Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen sowie ein kleiner Shop für den täglichen Bedarf untergebracht.

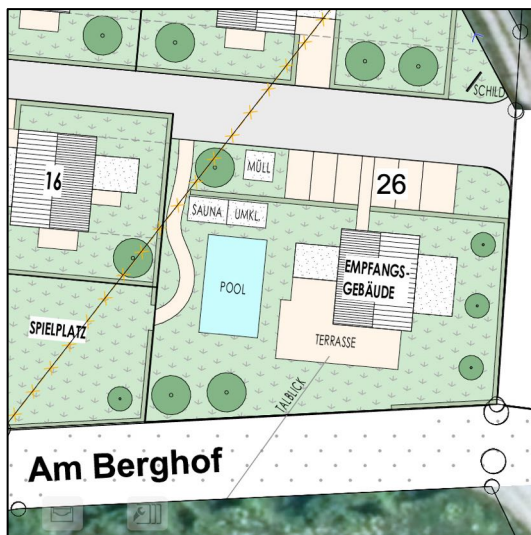


Abbildung 9: Empfangsgebäude (Kleine & Potthoff Architekten, Korbach, Stand: 9/2023)

Im Freigelände des Empfangsgebäudes ist ein kleiner Außenpool vorgesehen. Die Einrichtung einer Sauna soll das Angebot ergänzen. Eine Freiterrasse bietet die Möglichkeit einer Außengastronomie in Verbindung mit dem Shop. Für Kinder wird benachbart ein kleiner Spielplatz errichtet.

Die verkehrliche Erschließung des Chaletparks erfolgt zum einen über die Ringstraße (Privatstraße), die im Osten und Westen an die vorhandenen Wege anbindet. Innerhalb der Anlage ist die Verkehrsführung als Einbahnstraße geplant. Dieser Weg dient vorrangig dem Anliegerverkehr der Ferienhauseanlage. Die Privatstraße erhält eine Breite von rund 4,0 m (inkl. Bankette). Dem Empfangsgebäude im Südosten wird ergänzend

eine Stellplatzanlage mit sechs PKW-Stellplätzen (inkl. Behindertenparkplatz) zugeordnet. Die fünf Ferienhäuser der südlichen Bauzeile erhalten ihre Erschließung über die vorhandene Wegeparzelle Am Berghof/ An der Lönne die auch die bereits in der Nachbarschaft vorhandenen Ferienhäuser in der Ferienhauseanlage Am Stendergrund erschließen.

Im Nordwesten des Plangebiets wird bewusst ein Grundstücksteil von Bebauung frei gehalten. Diese stellt eine Pufferfläche zur benachbarten Waldrand dar. Sie dient weiterhin als erlebbarer Freiraum und soll innerhalb des Gebiets die Aufgabe einer Grünfläche übernehmen.



Abbildung 10: Chaletpark - Visualisierung (Kleine & Pott-hoff Architekten, Korbach, Stand: 1/2024)



Abbildung 11: Chaletpark - Visualisierung (Kleine & Pott-hoff Architekten, Korbach, Stand: 1/2024)

## 2.2 Erschließungskonzept

Die öffentliche Ver- und Entsorgung soll über bestehende Leitungen / Anlagen, die über die Straße Am Berghof ins Plangebiet geführt werden, gesichert werden. Wesentliche Aspekte der Erschließung wurden im Vorfeld zwischen Vorhabenträger, Gemeinde Willingen sowie dem Fachdienst Umwelt beim Kreisausschuss des Landkreises Waldeck-Frankenberg. Das vorliegende Erschließungskonzept <sup>5</sup> trifft folgenden Grundaussagen:

### 2.2.1 Straßenbau

#### Äußere Erschließung

*Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße „Am Berghof“ auf ca. 300 m. Der vorhandene teilweise asphaltierte Wirtschaftsweg wird nach RStO Bk 0,3 (4 cm Deckschicht, 10 cm Tragschicht und min. 36 cm Frostschutzschicht) auf eine Breite von 3,50 m + 2 x 0,75 cm Bankette ausgebaut.*

*An zwei Bereichen werden Ausweichstellen mit einer Länge von ca. 12,00 m und einer Gesamtbreite von 5,00 m erstellt. Hierzu ist es erforderlich, den Graben an diesen Stellen auf ca. 25,00 m Länge zu verrohren und die Böschung auf ca. 20,00 m Länge jeweils mit Natursteinquadern abzufangen.*

*Das anfallende Oberflächenwasser der Fahrbahn wird über die Bankette der Kaskadenmulde zugeleitet.*

*Die Fahrbahn und die Entwässerungsmulde können innerhalb der Grenzen der vorhandenen Wegeparzelle untergebracht werden. Teilweise müssen Abfangungen zu den seitlichen Grundstücken errichtet werden.*

<sup>5</sup>aus: Erschließungskonzepts Chaletpark Lönnterrassen, Ingenieurbüro Gröticke und Partner GmbH, Twistetal, 17. Januar 2024

### Innere Erschließung

*Die Verkehrsfläche im Chaletpark wird als Ringbahn mit einer Breite von 4,00 m angelegt, wovon rund 3,00 m Breite wegen der steilen Gefälleverhältnisse mit einer Dränasphalttragschicht befestigt werden. Aufgrund des Längsgefälles der Erschließungsstraße von 10 - 18 % ist von einer Schotterrasenbefestigung abzusehen.*

*Die Entwässerung erfolgt seitlich auf die Bankette, in der einzelne Regeneinläufe vorhanden sind, falls über den Dränasphalt bei Starkregenereignissen nicht das gesamte Regenwasser in die Frostschutzschicht abgeleitet werden kann.*

*Die Grundstückszufahrten werden mit Schotterrasen befestigt. Die Fahrspuren können mit Rasengittersteinen - max. 2 x 0,60 m breit - zusätzlich befestigt werden.*

### 2.2.2 Wasserversorgung

#### Allgemein

*Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das Ortsnetz Bömighausen. Die neue Zuleitung von der Straße Am Berghof bis zum geplanten Ferienhauspark ist in DN 100 mm zu errichten.*

#### Löschwasser

*Für das Löschwasser ist eine unterirdische Zisterne mit 100 m<sup>3</sup> Inhalt herzustellen. Als Standort wird der Bereich des geplanten Spielplatzes angesehen. Die Zisterne kann aus dem Ortsnetz befüllt werden. Aus hygienischen Gründen ist für eine Trennung vom Ortsnetz zu sorgen.*

*Der Anschlussstutzen ist auf der Südseite des Grundstücks ca. 0,50 m über Gelände anzuordnen. Die Entnahme von der Straße „An der Lønn“ aus ist somit möglich. Die größte Entfernung zu einem Brandobjekt beträgt max. 240 m über befestigte Straßen und Wege.*

#### Trinkwasser

*Für die Trinkwasserversorgung im Chaletpark ist eine Druckerhöhungsanlage im Funktionsgebäude zu installieren. Der anstehende Druck in der Wasserleitung am höchsten Geländepunkt sollte bei 2,5 bar Ruhedruck liegen.*

*Für die Trinkwasserversorgung ist eine Ringleitung DA 75 x 6,6 mm oder kleiner herzustellen. Der Inhalt der Ringleitung beträgt bei DA 75 x 6,6 mm ca. 1,3 m<sup>3</sup>.*

*Weiterhin sind ca. 2,4 m<sup>3</sup> Wasser in der Zuleitung DN 100 mm, sodass sich ca. 3,7 m<sup>3</sup> Wasser maximal vom Ortsende bis zum entferntesten Haus in den geplanten Leitungen befänden.*

*Es wird eine kontinuierliche Abnahme durch den Chaletpark unterstellt. In Anlehnung an das Arbeitsblatt W 410 liegt der angenommene tägliche Bedarf mindestens in Höhe des zusätzlich geschaffenen Leitungsvolumens.*

### 2.2.3 Kanalisation

*Für die Entwässerung des Chaletparks ist ein Trennsystem vorgesehen.*

*Das Schmutzwasser der Häuser wird über einen neu zu legenden Kanal in der Straße „Am Berghof“ dem vorhandenen Mischwasserkanal Bömighausen im Bereich „Am Berghof“ Nr. 7 zugeleitet. Der geplante Schmutzwasserkanal sollte den Mindestdurchmesser für Leitungen im ländlichen Raum (DN 200) aufweisen.*

*Da laut Bodengutachten aufgrund der vorhandenen Untergrundverhältnisse eine Versickerung auf der Fläche des Chaletparks sehr schwierig ist, werden auf den einzelnen Grundstücken Staumulden für Regenwasser aus den Dach- und Gehflächen hergestellt. Das Stauvolumen je Grundstück beträgt  $2,5 \text{ m}^3$ . Ein Überlauf ist durch hochgezogene Einläufe an den Regenwasserkanal herzustellen.*

*Um dies für sämtliche Grundstücke zu gewährleisten, ist zusätzlich eine Sammelleitung für das überlaufende Regenwasser südlich der jeweiligen Bebauung herzustellen.*

*Zusätzlich wird für das Regenwasser vor Verlassen der Chaletparkfläche eine zentrale Rückhaltung zum Beispiel in Form eines Staukanals südlich des Funktionsgebäudes erstellt. Es wurde ein erforderliches Volumen von  $40 \text{ m}^3$  berechnet.*

*Der Drosselabfluss von ca.  $1 \text{ l/s}$  wird mittels Regler sichergestellt und dem Wegeseitengraben (Am Berghof) zugeleitet. Im Wegeseitengraben sind Rigolen in erforderlichem Umfang anzulegen, damit das Regenwasser in den Untergrund abgegeben werden kann.*

*Der Notüberlauf der zentralen Rückhaltung wird ebenfalls dem Wegeseitengraben zugeleitet, der im weiteren Verlauf Richtung Ortslage als Kaskadenmulde angelegt wird.*

*Damit der Staukanal und die Zisterne auf der Chaletparkfläche nicht tief in das Felsgestein gebaut werden müssen, sollte das Gelände talseitig ca.  $1,50 \text{ m}$  bis  $1,80 \text{ m}$  aufgeschüttet werden. Die Böschungsbefestigung erfolgt mit Natursteinquadern.*

### 3 Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Die Gemeinde Willingen (Upland), unmittelbar nördlich der Landesgrenze Hessens zu Nordrhein-Westfalen gelegen, übernimmt die Funktion eines Grundzentrums im ländlichen Raum innerhalb des Landkreises Waldeck–Frankenberg.



Abbildung 12: RPN 2009 (Ausschnitt)

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Bömighausen und wird im Kartenteil des Regionalplans Nordhessen 2009 (RPN 2009) als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ (4.6.1 – Grundsatz 1) dargestellt:

*„Die in der Karte festgelegten „Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft“ sind für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs zulässig für Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwick-*

*lung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf (...)*

Südwestlich des Plangebiets grenzt unmittelbar ein „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ an. Dieses Vorranggebiet zieht sich als lineares Siedlungsband bis in die historische Ortslage Bömighausens.

Im Zusammenhang mit der geplanten planungsrechtlichen Steuerung des Vorhabens sind insbesondere die Aussagen des RPN bezogen auf *Ferienhausgebiete und überregional bedeutsame Ferienanlagen* zu beachten:

*„Neue Ferienhaus- und Wochenendhausgebiete sollen nur in städtebaulicher Zuordnung zu den vorhandenen Siedlungen und Infrastrukturen ausgewiesen werden. In den dargestellten regionalen Grünzügen sind solche Nutzungen unzulässig. Neue Standorte können innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung Bestand“ und „Vorranggebiete Siedlung Planung“ – bzw. im Anschluss an die Ortslage von Ortsteilen ohne ausgewiesene „Vorranggebiete Siedlung Planung“ in den „Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft“ entwickelt werden. In allen diesen Gebieten ist eine angemessene Ein- und Durchgrünung vorzusehen.“ (RPN 2009 – Ziel 1 – 3.1.4)*

#### Beurteilung:

- Im Ortsteil Bömighausen existieren keine ungenutzten Bestandsflächen für Siedlungszwecke („Vorranggebiete Siedlung Bestand“) sowie keine ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung Planung“.
- Das Konzept des Vorhabenträgers und Betreibers sieht vor, dass die erforderlichen Grundstücke für eine touristische Nutzung in „naturegeprägter ruhiger Lage, mit einem hohen Naherholungswert“ situiert sind.



- Das Projekt für den „Chaletpark Lönnterrassen“ umfasst eine Netto-Fläche von rd. 1,5 ha im Anschluss an die bebaute Ortslage Bömighausens. Die Nutzung bislang unbebauter Flächen sowie die Reaktivierung nicht mehr genutzter Gewerbeflächen und leer stehender Gebäude im Siedlungszusammenhang ist zum einen aufgrund der genannten touristischen Standortbedingungen („ruhige Lage in naturnaher Kulturlandschaft“) für das Projekt grundsätzlich ungeeignet. Andererseits können die benötigten Grundstücksflächen für touristische Nutzungen in der erforderlichen Größenordnung nicht über die Akquirierung von Baulücken oder Leerständen in der Gemeinde Willingen zur Verfügung gestellt werden. Insofern wird festgestellt, dass „Bestandsflächen“ nicht im notwendigen Umfang verfügbar und/ oder für die vorgesehene Nutzung nicht geeignet sind.
- Die geplante Ferienhausanlage steht eindeutig im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage in Bömighausen, Sie schließt an vorhandene Siedlungsbereiche Am Berg-hof und Am Stendergrund an. Notwendige Verkehrsanlagen zur Erschließung und Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im direkten Umfeld des Geltungsbereichs des Bauleitplans vorhanden und können in das Gebiet erweitert werden. Insofern bietet der gewählte Standort für die geplante touristische Nutzung sehr gute Voraussetzungen. Er liegt zum einen inmitten einer naturnahen Kulturlandschaft, zum anderen aber auch am Rande der Ortslage und somit nicht isoliert in der freien Landschaft.
- Die geplante Ferienhausanlage befindet sich nicht innerhalb eines im Regionalplan dargestellten regionalen Grünzugs. Insofern treffen die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft in diesem Bereich nicht auf einen im Regionalplan mit „besonderer“ Freiraumfunktion dargestellten Bereich. Ergänzend kann die Berücksichtigung wertvoller Landschaftsteile nachgelagert im Rahmen der Bauleitplanung gesteuert werden.
- Eine Überlastung bzw. Schädigung von besonders empfindlichen Landschaftsbereichen oder Biotopen ist aufgrund der Lage des Plangebiets, der Art der Nutzung (lediglich Errichtung von Logiseinheiten) und der Größe des Projekts nicht zu erwarten. Die „kleine“ Ferienhauanlage wird nicht zu einem hohen Verkehrs- und Besucher-aufkommen und somit nicht zu besonderen Belastungen führen.
- Die Konzeption des Bebauungsplans sieht grünordnerische Festsetzungen vor, die zu einer angemessenen landschaftlichen Einbindung der Ferienhausanlage führen wird. Hierzu dienen die Festsetzungen der anteiligen Ein- und Durchgrünung der Baugebiete sowie die geplante „Randeingrünung“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) und die planinterne Festlegung einer Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Übergang zum Landschaftsraum. Die Ferienhausanlage erhält somit zum Landschaftsraum einen angemessenen Übergang. Beeinträchtigungen und Störungen in der waldreichen Kulturlandschaft werden so minimiert und das Vorhaben in die Mittelgebirgslandschaft integriert.

#### Fazit

Unter Würdigung der vorhabenbedingten spezifischen Standortanforderungen, der örtlichen Gegebenheiten und aufgrund der Möglichkeit auf der nachgelagerten Bauleitplanebene steuernd zu planen, ist im vorliegenden Fall eine Umsetzung des Projekts innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft“ vertretbar.

### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Willingen stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ (Grünland) dar. Da diese Flächen künftig ausschließlich dem Ferienwohnen dienen sollen, werden diese als „Sonderbaufläche“ dargestellt.

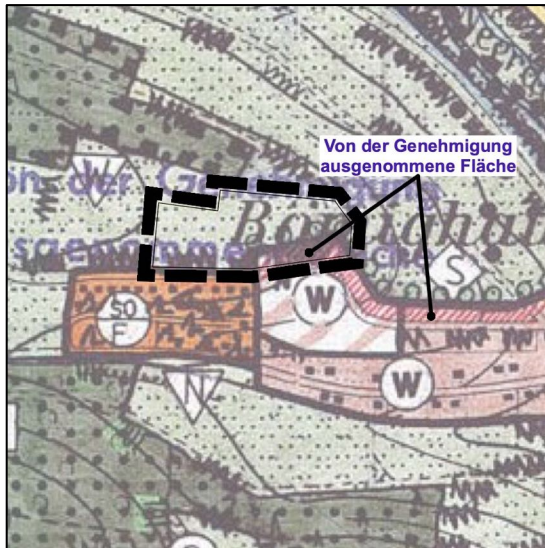


Abbildung 13: Änderungsbereich – aktuell

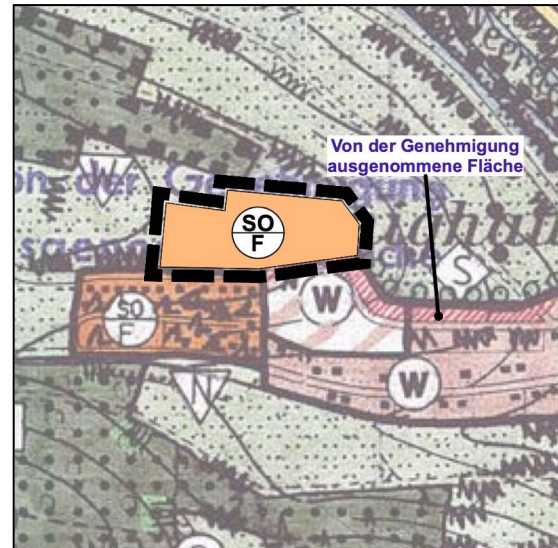


Abbildung 14: geplante Änderung

Die FNP-Änderung wird, gem. § 8 Abs. 3 BauGB, „parallel“ zur Änderung des Bebauungsplans durchgeführt. Für das Plangebiet erfolgt künftig gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO eine Darstellung als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung Feriendorf (SO F).

Es ist demnach davon auszugehen, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

### 3.3 Bebauungsplan Nr. 2 „Der Stendergrund / An der Löhn“

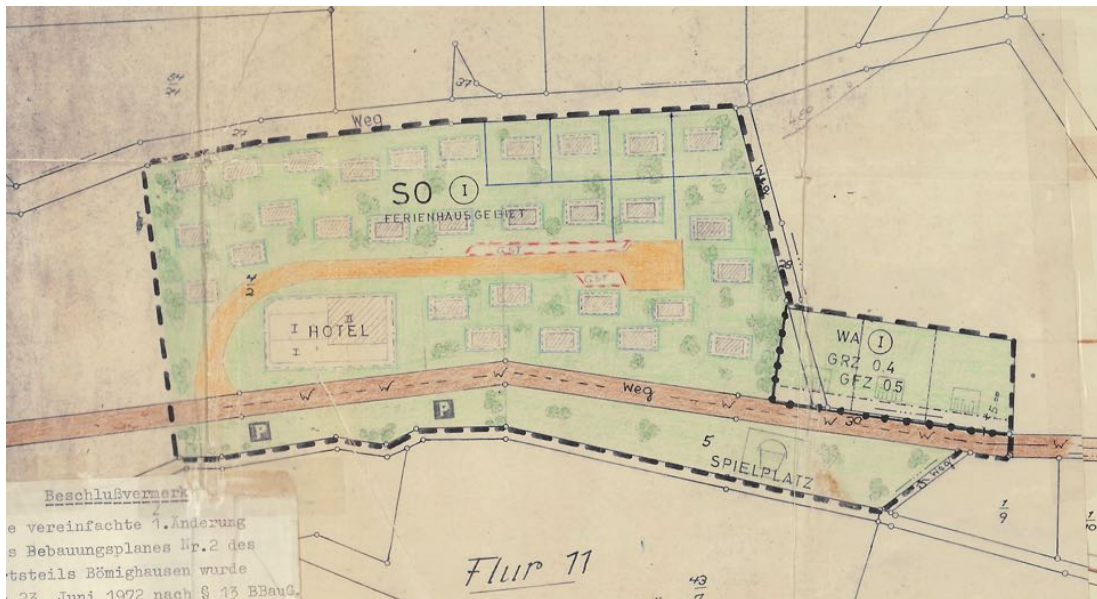


Abbildung 15: Bebauungsplan Nr. 2 „Der Stendergrund / An der Löhn“ (Ausschnitt)

Südlich des Plangebiets befindet sich das Ferienhausgebiet „Stendergrund“. Die planungsrechtliche Grundlage stellt der Bebauungsplan Nr. 2 „Der Stendergrund / An der Löhn“ (1. Änderung) aus dem Jahre 1972 dar.

Dieser setzt den weitaus größten Teil des Plangebietes als Sondergebiet Ferienhausgebiet (SO) fest.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss (Z: 1) festgesetzt. Es wurden Mindestgrößen für die jeweiligen Grundstücke von 700 m<sup>2</sup> festgelegt; die maximale Grundfläche der Gebäude beträgt 60 m<sup>2</sup>.

Zur internen Erschließung des Sondergebiets wurde eine Wegeparzelle in das Plangebiet gelegt, die an die Straße Stendergrund anbindet. Im Osten erhält diese Straße eine Wendeanlage. Im Osten des Gebiets wurden straßenbegleitend beidseitig Stellplätze als „Gemeinschaftsstellplätze“ festgesetzt. Seinerzeit war in einem Teil des Sondergebiets eine Hotelnutzung vorgesehen, in diesem Bereich wurde eine maximal zweigeschossige Bauweise festgelegt.

Östlich des Ferienhausgebiets wurde im Verlauf der Erschließungsstraße Stendergrund zusätzlich ein kleiner Teilbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hier stehen drei Grundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Dieser Bereich schließt die Lücke zum östlich anschließenden Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 1 „Der Ständergrund“ - 1967), dass sich entlang der Straße Stendergrund bis in die historische Ortslage Bömighausen fortsetzt. Für die als Wohngebiet (WA) gewidmeten Flächen wurde hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,5 bei maximal einem zulässigen Vollgeschoss (Z: 1), in offener Bauweise (o) festgesetzt.

Im Süden der Erschließungsstraße Stendergrund wurde in Gegenlage zum Sondergebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Westlich davon wurde ein öffentlicher Parkplatz ausgewiesen.

## 4 Festsetzungsinhalte

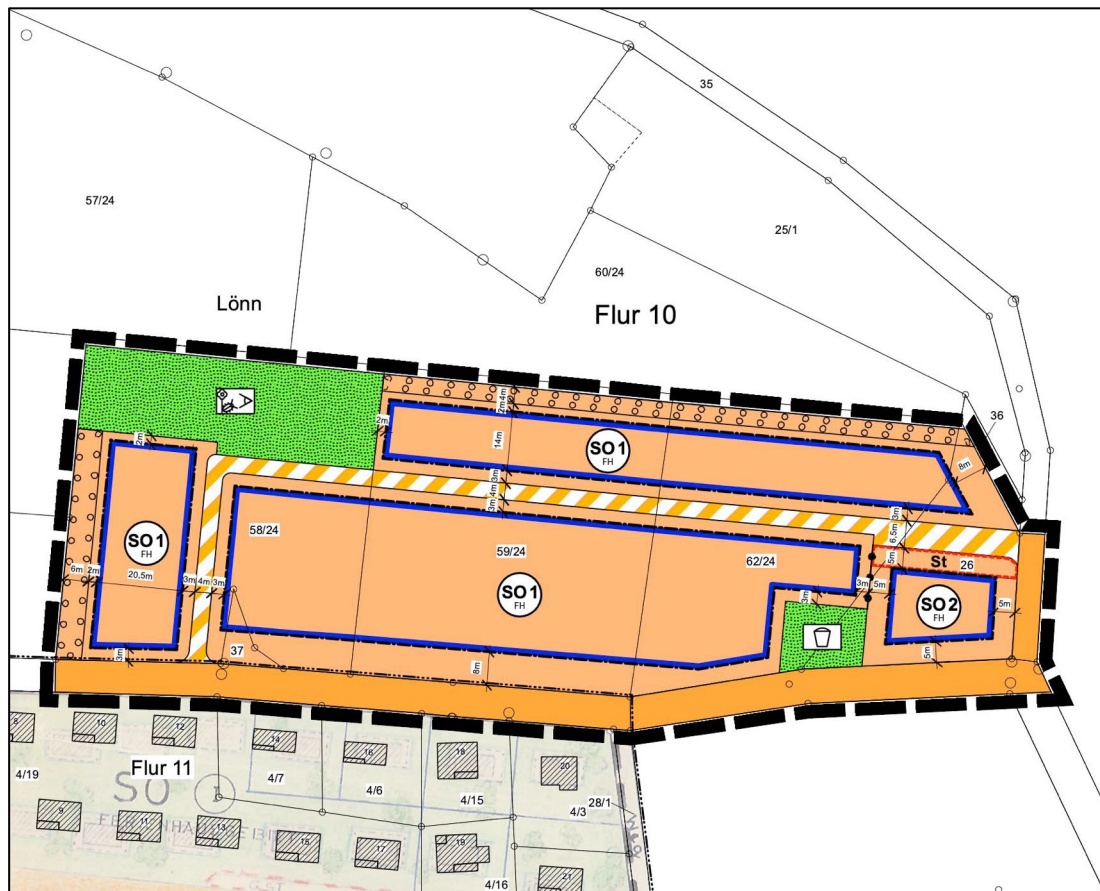


Abbildung 16: Bebauungsplan – Planteil

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

#### Sondergebiet - Ferienhausgebiet

Die für die geplante Umsetzung der Konzeption benötigten Flächen werden als „Sondergebiet - Ferienhausgebiet“ (SO<sub>FH</sub>) gem. § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Somit dient das Ferienhausgebiet in Bömighausen vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur. Das Sondergebiet wird dabei in zwei Bereiche gegliedert. Im SO<sub>1FH</sub> befinden sich vorrangig die Logiseinheiten als freistehende Ferienhäuser. Das SO<sub>2FH</sub> stellt den Bereich dar, in dem insbesondere das Empfangsgebäude untergebracht ist.

Innerhalb des Sondergebiets 1 - Ferienhausgebiet (SO 1<sub>FH</sub>) sind zulässig:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen für sportliche, spielerische und gesundheitsfördernde Betätigung, Stellplätze.

Ausnahmsweise können dort Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

Innerhalb des Sondergebiets 2 - Ferienhausgebiet (SO 2<sub>FH</sub>) sind zulässig:

- Ferienwohnungen,
- ein betriebsgebundenes Funktionsgebäude mit Empfangsbereich sowie Büros für die Verwaltung der Ferienhausanlage,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen für sportliche, spielerische und gesundheitsfördernde Betätigung, Stellplätze,
- Schank- und Speisewirtschaften.

Um im SO 2<sub>FH</sub> grundsätzlich auch eine Entwicklungsoption für ergänzende dienende Einrichtungen zu ermöglichen sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Höhe baulicher Anlagen sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Die GRZ wird für das gesamte Sondergebiet auf 0,4 festgelegt. Innerhalb des Sondergebiets 1 (SO 1<sub>FH</sub>) ist dabei ein Vollgeschoss zulässig. Innerhalb des Sondergebiets 2 - (SO 2<sub>FH</sub>) wird die Zulässigkeit auf maximal 2 Vollgeschosse erweitert, da das Empfangsgebäude zentrale dienende Funktionen in der Ferienhausanlage übernimmt. Im Sinne eines schonenden Umgangs mit der Ressource Boden, ist hier eine zweigeschossige Bebauung zulässig; die GFZ wird daher auf 0,6 bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgelegt. Diese Festsetzungen gewährleisten einen aufgelockerten Charakter, so dass die baulichen Anlagen weiterhin mit der umgebenden Bebauung (am Stendergrund) harmonisieren.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, ...; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Um eine Beeinträchtigung der Landschaft durch übermäßig hohe Gebäude zu vermeiden, wird die zulässige Firsthöhe der Gebäude für das SO 1<sub>FH</sub> auf max. 7,0 m begrenzt. Für das SO 2<sub>FH</sub>, in dem das Empfangsgebäude untergebracht wird, ist die Firsthöhe mit maximal 10,0 m festgelegt worden.

Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe ist die Oberkante der Hauptfirstlinie (oberer Bezugspunkt), in senkrechter Projektion zur Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss (unterer Bezugspunkt).

Überschreitungen um bis zu 1,0 m durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Oberlichter oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) können zugelassen werden.

Somit wird hier eine Bauweise entwickelt, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht aber gleichzeitig auch eine gute Einbindung in die Landschaft am Rande der bebauten Ortslage gewährleistet.

### **4.3 Bauweise**

Dem gewünschten aufgelockerten Erscheinungsbild im Landschaftsraum entsprechend wird für das Sondergebiet die „offene Bauweise“ (o - siehe Kap. „Begriffsdefinitionen“) festgesetzt.

### **4.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert.

Der Verlauf der Baugrenzen orientiert sich im Wesentlichen am Verlauf der bestehenden und geplanten öffentlichen und privaten Straßen. Der Abstand von der Privatstraße beträgt regelmäßig 3,0 m, im südlichen Bereich des SO1<sub>FH</sub> ist der Abstand zur Straße mit 8,0 m größer bemessen. Beim SO2<sub>FH</sub> orientiert sich die Baugrenze am Verlauf des Baugebiets und wird umlaufend mit 5,0 m bemessen. Dadurch wird die geplante Baukonzeption klar strukturiert und die städtebauliche Konzeption zur Ausrichtung der Ferienhäuser im geplanten Rahmen umgesetzt.

#### **4.4.1 Abweichende Tiefe der Abstandsflächen**

In den mit SO1<sub>FH</sub> bezeichneten Baugebieten dürfen die in der Hessischen Bauordnung (HBO) geforderten Tiefen der Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen der bebaubaren Grundstücke innerhalb des Sondergebiets unterschritten werden. Der Abstand muss mindestens den Faktor 0,3 der tatsächlichen Traufhöhe und mind. 2,5 m betragen.

Die bauliche Ausgestaltung von Logiseinheiten im Ferienhaussegment unterliegen einem ständigen Wandel, da das Beherbergungsgewerbe flexibel auf Nutzeransprüche und sich verändernde Rahmenbedingungen in der Nachfrage nach Ferienunterkünften reagieren muss. Insofern soll innerhalb des städtebaulichen Rahmens, der durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans vorgegeben wird, dennoch eine Flexibilität in der baulichen Ausprägung der Einzelhäuser gewahrt bleiben. Diese Flexibilität soll durch eine abweichende Festsetzung der Tiefe der Abstandsflächen erzielt werden. Indem die Abstandsflächen zwischen der Gebäudeeinheiten gegenüber den landesrechtlichen Vorschriften der HBO geringfügig verringert wird, wird für künftige Ergänzungen der Gebäude durch Anbauten, die das „Erfordernis von Abstandsflächen auslösen“ oder bei Plananpassungen in der Realisierungsphase ein planerischer Spielraum eröffnet. Aufgrund der Tatsache, dass die Nutzung der Gebäude nicht auf einen dauerhaften Aufenthalt und auf einen festen Personenkreis ausgerichtet ist, ist eine geringfügige Unterschreitung der Abstandsflächen vertretbar. Bauordnungsrechtliche Aspekte der Gefahrenabwehr sowie der Vermeidung ungesunder Wohnverhältnisse (Belichtung) zwingen im vorliegenden Fall nicht zur Beibehaltung der bauordnungsrechtlichen Regeltiefe der Abstandsflächen.

### **4.5 Grünflächen**

Im Nordwesten des Plangebiets wird eine „Private Grünfläche“ gem. § 9 Abs. Nr. 15 BauGB festgesetzt. Sie stellt eine Naturerfahrungszone zwischen dem angrenzenden Wald und der Ferienhausanlage dar.

#### **4.6 Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung der Ferienhausanlage erfolgt über die Straße Am Berghof. Diese tangiert das Gebiet im Osten und Norden.

Von der Straße Am Berghof wird die interne Verkehrsfläche (Privatstraße) angebunden. Diese Straße wird als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Die Breite der festgesetzten Verkehrsfläche beträgt 4,0 m. Im Bereich des Empfangsgebäudes im Südosten des Plangebiets erweitert sich der Straßenquerschnitt auf 6,5 m.

##### 4.6.1 Öffentlicher Personen-Nahverkehr – ÖPNV

In Bömighausen befinden sich zwei Bushaltestellen die durch den Nordhessischen Verkehrsverbunds (NVV) angegliedert werden. Im Einmündungsbereich der B 251 befindet sich die Bushaltestelle „Auf dem Burlande“, weiterhin existiert die Bushaltestelle „Mitte“ an der „Dorfstraße“. Die Haltestelle wird von den Linien 567, 568 und 580 angegliedert.

Somit ist grundsätzlich ein ÖPNV-Angebot in Bömighausen vorhanden.

#### **4.7 Flächen für Stellplätze**

Im südöstlichen Zufahrtbereich zum Sondergebiet wird im SO<sub>2FH</sub> im direkten Anschluss an die Privatstraße eine Stellplatzfläche festgesetzt, da sich in diesem Bereich das Service- und Verwaltungsgebäude für die Ferienhausanlage befindet.

Aus gebietsökologischer Sicht, sowie unter Verweis auf § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), wird ergänzend dazu geregelt, dass Stellplätze, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen sind (z.B. weitfüßiges Pflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).

#### **4.8 Grünfläche (Zweckbestimmung Spielplatz)**

Das Ferienhausgebiet erhält im zentralen Bereich eine kleine private Grünfläche, die als Spielplatz für die Ferienhausanlage als zentrales Nutzungs- und Gliederungselement dient.

#### **4.9 Baugestaltung / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Gemäß § 91 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche, gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden. Mit diesen gestalterischen Auflagen wird eine angemessene Baugestaltung der Bauvorhaben gewährleistet.

In Ergänzung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine ortstypische Bebauung gewährleistet und gleichzeitig sichergestellt werden, dass das Ortsbild nicht nachhaltig beeinträchtigt wird. Die Baukörper sollen durch geeignete Form-, Farb- und Baustoffauswahl architektonisch mit der umgebenden

Bebauung kommunizieren. Darüber hinaus werden Regelungen zum Material der Außenhaut getroffen.

#### 4.9.1 Dachgestaltung / Dachbegrünung

Um eine ortsbildgerechte Dachlandschaft zu ermöglichen, sind die Dächer der Hauptgebäude als beidseitig gleichgeneigte Satteldächer in gedeckten Farbtönen (schiefergrau, schwarz und anthrazit) auszuführen. Die zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 45°. Untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen können auch mit Flachdächern bzw. geringeren Dachneigungen ausgebildet werden. Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung, die geringer als 5° ist, sind mindestens extensiv zu begrünen.

#### 4.9.2 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht oberhalb der Trauflinie angebracht werden, sie dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Als Werbeanlagen sind unzulässig: Blinklichter, bewegliche Schaubänder und Laserlichtanlagen.

### **4.10 Grünordnungskonzeption**

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub- und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die örtlichen Bedingungen angepasste Tierarten.

Folgende stadtoökologische Festsetzungen berücksichtigt der Bebauungsplan:

#### Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die Flächen sind zu mindestens 30 % durch standortheimische Bäume und Sträucher zu gliedern.

#### Begrünung der Randbereiche

Im Übergang zum nördlichen und westlichen Landschaftsraum sind die Bauzeilen der Ferienhausanlage durch eine Randeingrünung zu gliedern. Diese Bereiche sollen als begrünte Offenbodenflächen gestaltet werden und die Flächen sind mit standortheimischen, klein- bis mittelkronigen Laubbäumen und -gehölzen zu überstellen. In diesen Randbereichen sind Flächenbefestigungen und Gebäude/ Nebenanlagen unzulässig.

#### Baumpflanzungen im Bereich der Grünfläche

Die zentrale gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche mit Spielplatzfläche ist durch Anpflanzung von Bäumen zu gliedern. Bzgl. der stadtoökologischen Funktionen wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.

#### Boden-/Grundwasserschutz

Unter Verweis auf § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist auf den Grundstücksflächen die Möglichkeit der Wasserversickerung vorrangig zu erhalten. Dies wird berücksichtigt durch die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Gestaltung von Fußwegen und Stellplätzen.



### Empfehlungen/ Hinweise:

*Generell ist auf die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel zu achten und die Außenbeleuchtung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und abzuschirmen.*

## **4.11 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen<sup>6</sup>. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Kommunen verfolgen daher immer stärker das Ziel, nicht nur möglichst energiesparende Konzepte für Siedlungsentwicklungen voran zu treiben, sondern den reduzierten Energiebedarf auch möglichst aus regenerativen Energiequellen zu decken. Grundlage hierfür bietet der § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, nach welchem im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen *„Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“* festgesetzt werden können.

### 4.11.1 Festsetzung von Maßnahmen zur Nutzung solarer Energie

Im Rahmen der Bauleitplanung können Kommunen gem. Longo 2009<sup>7</sup>, auch über die Festsetzung von baulichen Maßnahmen für den Einsatz regenerativer Energien hinaus, *„im Hinblick auf Solarenergie Installationspflichten von Solarwärme- und Solarstromanlagen (verbindliche aktive Solarenergienutzung)“* in der Bauleitplanung festsetzen.

Um im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung einen Beitrag zur Unterstützung des Ausbaus der regenerativen Energien zu liefern, wird im Bebauungsplan „Chaletpark Lönnterrassen“ festgesetzt, dass bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30 % der

---

<sup>6</sup> aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

<sup>7</sup> Longo, F. (2009): Sonnennutzung als Pflicht für Häuslebauer. - In: Städte- und Gemeinderat 5/2009.

Dachflächen der Gebäude vorzusehen sind. Diese Festsetzung dient dem globalen Klimaschutz aber auch auf lokaler bzw. regionaler Ebene wird somit ein Beitrag für eine Nutzung und Produktion erneuerbarer Energien geleistet.

#### 4.11.2 Sonstige Festsetzungen zu Klimaschutz bzw. Klimaanpassung

Weitere dezidierte Festsetzungen, die ausschließlich dem Klimaschutz bzw. der Klimaanpassung dienen, enthält der Bebauungsplan nicht. Die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz wurden konzeptionell beachtet durch:

- die Förderung der Gebietsdurchlüftung durch die Gliederung von bebauten und nicht bebauten Bereichen,
- die Begrenzung des Versiegelungsgrads und der Höhenentwicklung,
- die Neupflanzung von Gehölzen und zur anteiligen Begrünung der Grundstücksfläche inkl. Randeingrünung,
- die Regelung zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Wege- und Stellplatzflächen,
- die Pufferung von Regenwasser in sogenannten Staumulden,
- Abgabe von Regenwasser in sogenannte Rigolen,
- die Regelung zur mind. extensiven Begrünung von Flachdächern und flachge-  
neigten Dächern.

Hierdurch kann die Entstehung von erheblichen Abflusshindernissen und kleinklimatisch unerwünschten Aufheizungseffekten vermieden bzw. minimiert werden.

## 5 Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Sondergebiet 1 Ferienhausgebiet	11.347 qm	65,8 %
<i>davon: Randeingrünung</i>	<i>892 qm</i>	
Sondergebiet 2 Ferienhausgebiet	929 qm	5,4 %
Öffentliche Straßenfläche	2.086 qm	12,1 %
Privatstraße – verkehrsberuhigt	1.055 qm	6,1 %
Private Grünfläche – Spielplatz	296 qm	1,7 %
Fläche Natur und Landschaft	1.537 qm	8,9 %
<b>GESAMT</b>	<b>17.250 qm</b>	<b>100,0 %</b>

## **6 Begriffsbestimmungen**

### **Grundflächenzahl (GRZ) - 0,4**

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel:  $600 \text{ qm} * 0,4 = 240 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 240 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden d.h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

### **Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,8 (Beispiel)**

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel:  $600 \text{ qm} * 0,8 = 480 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 480 qm, verteilt auf alle Vollgeschosse überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

### **Vollgeschosse – II**

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse (§ 2 Abs. 6 BauO NRW) sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

### **Baugrenze**

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

### **Offene Bauweise – o**

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)