Gemeinde Willingen (Upland)

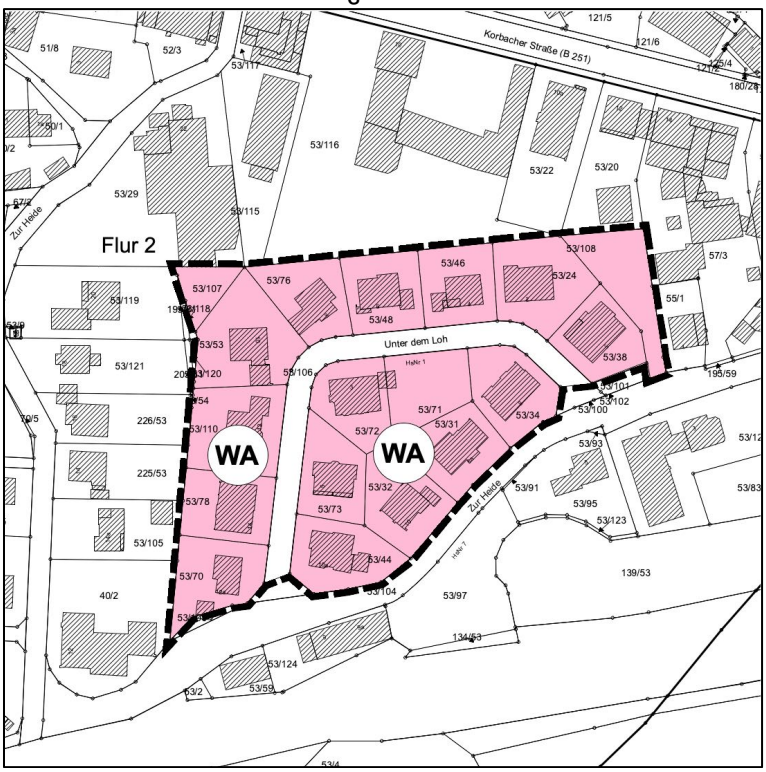
Ortsteil Usseln

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Usseln (Zur Heide)“

- Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB -

Begründung

- Gem. § 2a BauGB -



Satzungsexemplar

September 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

1 Planungsanlass und Rahmenbedingungen 1

1.1 Planungsanlass und -ziel 1
1.1.1 Begriffsdefinitionen 2

2 Plankonzept 2

2.1 Umsetzung 3
2.1.1 Ermittlung der baulich untergeordneten Bedeutung 5
2.2 Vorgehensweise 6
2.3 Bereich „Zur Heide“ 6

3 Verfahren 7

3.1 Verfahrensschritte 7
3.1.1 Erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB 8

4 Lage und Abgrenzung des Plangebietes 8

5 Übergeordnete Planungen 9

5.1 Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) 9
5.2 Flächennutzungsplan (FNP) 10
5.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan 10
5.3.1 Bebauungsplan Nr. 12 „Usseln (Zur Heide)“ 10

6 Änderungsinhalte 11

6.1 Art der baulichen Nutzung 11
6.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) 11
6.2 Berücksichtigung umweltschützender Belange 13

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OpenTopoMap 6
Abbildung 2: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG) 8
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) 8
Abbildung 4: Regionalplan – Ausschnitt 9
Abbildung 5: Flächennutzungsplan - Ausschnitt 10
Abbildung 6: Alt-Bebauungsplan Nr. 12 „Usseln (Zur Heide)“ 10
Abbildung 7: Bebauungsplan - Planteil 11

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Planungsanlass und Rahmenbedingungen

1.1 Planungsanlass und -ziel

Die Gemeinde Willingen (Upland) hat sich in den vergangenen 70 Jahren zu einer landesweit bedeutenden Tourismusgemeinde entwickelt. So ist ein wesentlicher Teil der örtlichen Wirtschaftsstruktur durch Betriebe mit Angeboten für den Fremdenverkehr geprägt. Dazu gehören die Beherbergungsbetriebe, die Gastronomiebetriebe und die vielen Freizeitbetriebe. Aber auch solche Wirtschaftsbereiche, wie der Einzelhandel, das Handwerk und die Dienstleistungsunternehmen bauen auf den touristischen Strukturen auf und profitieren von diesem Segment.

Vor diesem Hintergrund hat sich in der Gemeinde eine große Vielfalt an überwiegend mittelständigen Kleinunternehmen in Form von Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen, Gaststätten, Freizeitbetrieben, Einzelhandelsgeschäften und Handwerksbetrieben ausgebildet. In städtebaulicher Hinsicht haben sich die Betriebsbereiche und die Wohnbereiche in klassischen Mischgebieten, Dorfgebieten und Allgemeinen Wohngebieten harmonisch und aufeinander abgestimmt entwickelt.

Allerdings haben sich seit Mitte der 80er-Jahre Entwicklungen ergeben, die die zuvor beschriebene städtebauliche Ordnung in zunehmendem Maße erheblich stören. Aufgrund der Veränderungen am nationalen und internationalem Tourismusmarkt hat sich seit dieser Zeit die Gästestruktur im Upland verändert. Der klassische Langzeiturlaub zu Erholungszwecken hat stark abgenommen und wurde durch verschiedene Formen des Kurzzeiturlaubs bzw. des Zweiturlaubs ersetzt. In diesem Zuge etablierte sich auch zunehmend der Gruppentourismus, der sich insbesondere auf die Wochenenden konzentrierte. Dabei handelt es sich um größere oder kleinere Gruppen von Menschen, die insbesondere zur Pflege der Geselligkeit bzw. zum Feiern ins Upland kommen.

Insbesondere in den drei bevölkerungsstärksten Ortsteilen: Willingen, Usseln und Schwalefeld resultiert aus dem räumlichen Nebeneinander von dauerndem Wohnen und Erholungssuchenden ein erhebliches städtebauliches Störpotential.

Ferienwohnungsnutzungen haben im Vergleich zu Ein- oder Zweifamilienhäusern regelmäßig eine höhere Belegungsdichte und ständig wechselnde Nutzer. Beides führt zu einem erhöhten Stellplatzbedarf und einer intensiveren Inanspruchnahme des Straßenraums für den ruhenden Verkehr. Die Ferienwohnungsnutzer zeigen in der Regel auch ein vom „gewöhnlichen Wohnen“ abweichendes Verhalten im Tagesablauf. Dies macht sich bei der Intensität und dem zeitlichen Rahmen ihrer Aktivitäten bemerkbar. Vermehrte Nutzungen auf den Freiflächen oder den Außenwohnbereichen wie Terrassen, Freisitzen haben insbesondere in den Abend- und Nachtstunden ein hohes Störungspotential. Insbesondere in Ferienwohnungshäusern oder in ausschließlich mit Ferienwohnungen belegten Gebäuden, in denen die Erholungssuchenden „unter sich“ bleiben, wird dieses Störungspotential auch nicht durch eine soziale Kontrolle seitens des Eigentümers oder der Hauptnutzer eingedämmt. Dies kann insbesondere die Wohnnutzung erheblich beeinträchtigen und bis hin zu einer Verfremdung des Gebietscharakters führen. Störungen wirken sich nicht nur im Baugebiet selbst aus, sondern können gebietsübergreifend auftreten.

Die Gemeinde hat daher das Erfordernis festgestellt im Wege der Bauleitplanung den Zulässigkeitsrahmen für Ferienwohnungen und Ferienwohnungshäuser in den am stärksten von den betroffenen Siedlungsbereichen von Willingen, Usseln und Schwalefeld zu definieren, um so den oben beschriebenen negativen Auswirkungen entgegenzuwirken.

Zur Schaffung eines einheitlichen Rahmens für die Vorgehensweise wurde ein Plankonzept (siehe Kap. 2) entwickelt, das als Grundlage für die Bebauungsplanverfahren dient.

1.1.1 Begriffsdefinitionen

Nach § 13a S. 1 BauNVO sind ***Ferienwohnungen*** Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind. In reinen Wohngebieten sind Ferienwohnungen als Räume ausnahmsweise zulassungsfähig. In allgemeinen Wohngebieten können Ferienwohnungen sowohl als Räume als auch als Gebäude als Ausnahme zugelassen werden. In besonderen Wohngebieten, dörflichen Wohngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten und urbanen Gebieten sind diese Nutzungen allgemein zulässig.

Ein Gebäude mit ausschließlich einer als Hauptnutzung dienenden Ferienwohnung wird im Folgenden als ***Ferienwohnungshaus*** bezeichnet. Ferienwohnungen sind einzelne oder mehrere Wohnungen in einem Gebäude, das einer anderen Hauptnutzung dient. Rechtlich handelt es sich auch bei Gebäuden, in denen sich ausschließlich mehrere Ferienwohnungen befinden, um Ferienwohnungen im Sinne des § 13a S. 1 BauNVO.

Von den Ferienwohnungen und Ferienwohnungshäusern sind i. S. dieses Bebauungsplanes die ***Beherbergungsbetriebe*** abzugrenzen. Zu dieser Betriebsform gehören Hotels, Pensionen und Gästehäuser. Beherbergungsbetriebe sind insbesondere dadurch gekennzeichnet, dass die personell betreut/geführt und für den Gast eine Reihe von Service-/Dienstleistungen angeboten werden, die der Gast regelmäßig auch in Anspruch nimmt (z. B. Zimmerservice, Wäscheservice, Reinigung, Frühstück, Getränkeservice, Rezeption). Eine besondere Betriebsform sind Appartementhäuser, die als Beherbergungsbetrieb i. S. dieses Bebauungsplanes gelten, wenn sie entweder im betrieblichen und räumlichen Zusammenhang mit einem Hotel betrieben werden oder wenn sie hotelähnlich organisiert sind (zentrale Verwaltung, Rezeption, Serviceleistungen).

2 Plankonzept

Die bauplanungsrechtliche Zulassung von Ferienwohnungshäusern und Ferienwohnungen soll differenziert, einerseits nach dem städtebaulichen Konfliktpotential der konkreten Nutzung und andererseits nach dem Charakter des jeweiligen festgesetzten Baugebiets bzw. eines unbeplanten Gebiets geregelt werden. In der Abstufung der Baugebiete kommt dabei die unterschiedliche Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung zum Ausdruck. Der Schutzwürdigkeit soll durch eine differenzierte Regelung der Zulässigkeit von Ferienwohnungshäusern und Ferienwohnungen Rechnung getragen werden. Ziel ist es, über entsprechende Vorgaben das Konfliktpotential zwischen Wohnnutzung und Ferienwohnungsnutzung zu reduzieren.

Dadurch ergibt sich folgendes Nutzungskonzept:

1. In **reinen Wohngebieten (WR, gem. § 3 BauNVO)** sind Ferienwohnungshäuser ausgeschlossen. In Wohngebäuden kann eine Ferienwohnung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie hinsichtlich der Geschoßfläche gegenüber derjeni-

gen der Hauptwohnnutzung untergeordnet ist sofern mindestens eine Wohnung in dem Wohngebäude zum Wohnen im Sinne der BauNVO genutzt wird.

2. In **allgemeinen Wohngebieten (WA, gem. § 4 BauNVO)** werden ausnahmsweise zulässige Ferienwohnungshäuser ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässige Ferienwohnungen werden ebenfalls ausgeschlossen. Abweichend davon können in Wohngebäuden im Wege der Ausnahme bis zu zwei Ferienwohnungen auf einer gegenüber der Hauptnutzung untergeordneten Geschoßfläche zugelassen werden sofern mindestens eine Wohnung in dem Wohngebäude zum Wohnen im Sinne der BauNVO genutzt wird.
3. In **besonderen Wohngebieten (WB, gem. § 4a BauNVO)** ist die Wohnnutzung weniger störungsanfällig. In diesen Gebieten werden die allgemein zulässigen Ferienwohnungshäuser ausgeschlossen. Die allgemein zulässigen Ferienwohnungen werden als Ausnahme festgesetzt. Eine Ausnahme kann nur in Wohngebäuden für bis zu drei Ferienwohnungen auf einer gegenüber der Hauptnutzung untergeordneten Geschoßfläche zugelassen werden sofern mindestens eine Wohnung in dem Wohngebäude zum Wohnen im Sinne der BauNVO genutzt wird.
4. In **dörflichen Wohngebieten (MDW, gem. § 5a BauNVO)** ist ein geringfügig höheres Störungspotential hinnehmbar. Ferienwohnungshäuser werden ausgeschlossen. Ferienwohnungen werden als Ausnahme in Wohngebäuden mit mindestens einer Wohnung, die zum Wohnen im Sinne der Baunutzungsverordnung genutzt wird, zugelassen.
5. In **Dorfgebieten (MD, gem. § 5 BauNVO)**, die in ihrer tatsächlichen Struktur durch Wohnnutzungen geprägt sind, kommt bei Vorliegen der Voraussetzungen eine Nutzungsänderung zum dörflichen Wohngebiet in Betracht. Scheidet eine solche Änderung der Nutzungsart aus, können bei einer Prägung durch Wohnnutzung die gleichen Festsetzungen für Ferienwohnungshäuser und Ferienwohnungen wie in dörflichen Wohngebieten getroffen werden. Dorfgebiete, in denen die Wohnnutzung eher unterrepräsentiert ist, werden wie Mischgebiete und Urbane Gebiete behandelt.
6. In **Mischgebieten (MI, gem. § 6 BauNVO)** und Urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO) trägt die Gemeinde dem Umstand Rechnung, dass dort typischerweise ein höheres Störpotential städtebaulich verträglich ist. In diesen Gebieten sind Ferienwohnungshäusern und Ferienwohnungen allgemein zulässig. Festsetzungen sind in diesen Gebieten nicht erforderlich.

2.1 Umsetzung

Da die Begrenzung einer Anzahl von Ferienwohnungen durch Festsetzung im Bebauungsplan rechtlich umstritten ist, erfolgt im Rahmen der Bebauungspläne die Definition der Zulässigkeiten von Ferienwohnungen baugebietsspezifisch ohne Angaben zur Anzahl.

Die diesbezügliche Feinsteuerung erfolgt auf der Genehmigungsebene in enger Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde. Dazu werden zu den relevanten Baugebieten Hinweise zu den jeweiligen Rahmenbedingungen für das Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens formuliert.

Gebiets-typ	**Festsetzungen** (z.T. in Anwendung der Gliederungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)	**Hinweise zum gemeindlichen Einvernehmen**
WR	Nur Festsetzung des Gebietstyps. *(Das o.g. Nutzungskonzept entspricht bereits den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (§ 3 und § 13a BauNVO). Vorliegend werden jedoch alle vor dem Inkrafttreten des § 13a BauNVO am 13.05.2017 erlassenen Bebauungspläne mit „reinen Wohngebieten“ in den drei betroffenen Siedlungsbereichen erneut als „reine Wohngebiete“ festgesetzt, um so die verbindliche Anwendung des § 13a BauNVO zu regeln.)*	In reinen Wohngebieten (WR, gem. § 3 BauNVO) wird die Gemeinde ihr Einvernehmen (§ 36 BauGB) zu der ausnahmsweisen Genehmigung einer Ferienwohnung nach § 13a Satz 2 BauNVO (Räume als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bei baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung) grundsätzlich nur erteilen, wenn mindestens eine Wohnung in dem Wohngebäude zum Wohnen im Sinne der BauNVO und nicht mehr als eine Wohnung als Ferienwohnung genutzt werden.
WA	In **allgemeinen Wohngebieten (WA, gem. § 4 BauNVO)** ist die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO) ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO (Räume als Betriebe des Beherbergungsgewerbes bei baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung).	Die Gemeinde wird ihr Einvernehmen (§ 36 BauGB) zu der Genehmigung einer Ferienwohnung nach § 13a Satz 2 BauNVO (Räume als Betriebe des Beherbergungsgewerbes bei baulich untergeordneter Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung) grundsätzlich nur erteilen, wenn sich die Ferienwohnung in einem Wohngebäude befindet, wenn mindestens eine Wohnung in dem Wohngebäude zum Wohnen im Sinne der BauNVO genutzt wird und wenn in dem Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen als Ferienwohnungen genutzt werden.
WB	In **besonderen Wohngebieten (WB, gem. § 4a BauNVO)** ist die allgemeine Zulässigkeit von Ferienwohnungen (§ 13a Satz 2 BauNVO) ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO (Räume als Betriebe des Beherbergungsgewerbes bei baulich untergeordneter Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschen-	Die Gemeinde wird ihr Einvernehmen (§ 36 BauGB) zu der Genehmigung einer Ferienwohnung nach § 13a Satz 2 BauNVO (Räume als Betriebe des Beherbergungsgewerbes bei baulich untergeordneter Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung) grundsätzlich nur erteilen, wenn sich die Ferienwohnung in einem Wohngebäude befindet, wenn

Gebiets-typ	**Festsetzungen** (z.T. in Anwendung der Gliederungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)	**Hinweise zum gemeindlichen Einvernehmen**
	den Hauptnutzung).	mindestens eine Wohnung in dem Wohngebäude zum Wohnen im Sinne der BauNVO genutzt wird und wenn in dem Wohngebäude nicht mehr als drei Wohnungen als Ferienwohnungen genutzt werden.
MDW	In **dörflichen Wohngebieten (MDW, gem. § 5a BauNVO)** ist die allgemeine Zulässigkeit von Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO) ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO (Räume als Betriebe des Beherbergungsgewerbes bei baulich untergeordneter Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung).	Die Gemeinde wird ihr Einvernehmen (§ 36 BauGB) zu der Genehmigung einer Ferienwohnung nach § 13a Satz 2 BauNVO (Räume als Betriebe des Beherbergungsgewerbes bei baulich untergeordneter Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung) grundsätzlich nur erteilen, wenn sich die Ferienwohnung in einem Wohngebäude befindet und mindestens eine Wohnung in dem Wohngebäude zum Wohnen im Sinne der BauNVO genutzt wird.
MD	In **Dorfgebieten (MD, gem. § 5 BauNVO)** ist die allgemeine Zulässigkeit von Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO) ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO (Räume als Betriebe des Beherbergungsgewerbes bei baulich untergeordneter Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung).	Die Gemeinde wird ihr Einvernehmen (§ 36 BauGB) zu der Genehmigung einer Ferienwohnung nach § 13a Satz 2 BauNVO (Räume als Betriebe des Beherbergungsgewerbes bei baulich untergeordneter Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung) grundsätzlich nur erteilen, wenn sich die Ferienwohnung in einem Wohngebäude befindet und mindestens eine Wohnung in dem Wohngebäude zum Wohnen im Sinne der BauNVO genutzt wird.

2.1.1 Ermittlung der baulich untergeordneten Bedeutung

Bei der Ermittlung der untergeordneten Bedeutung einer Ferienwohnung im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO wird die Gemeinde auf die Geschossfläche abstellen. Neben Vollgeschossen werden auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (einschl. Kellergeschossen) mitgerechnet, nicht aber die zu ihnen gehörenden Treppenräume.

2.2 Vorgehensweise

Die betroffenen Siedlungsbereiche von Willingen, Usseln und Schwalefeld sind bereits überwiegend durch zahlreiche Bebauungspläne planungsrechtlich erfasst.

Einige Bebauungspläne beinhalten bereits steuernde Festsetzungen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen. Andere regeln Ferienhausanlagen in Form von Sondergebieten. Hierbei handelt es sich um abgeschlossene Areale mit zentraler Verwaltung und Kontrolle. Für diese beiden Gruppen besteht kein weiterer Regelungsbedarf. Dies gilt auch für Bebauungspläne, die Mischgebiete (MI, gem. § 6 BauNVO) festsetzen, für die, gem. Plankonzept, ebenfalls kein Steuerungserfordernis besteht.

Für Gebiete, die bereits durch Bebauungsplan erfasst sind und die o.g. konzeptrelevanten Gebietstypen, ohne ergänzende Regelungen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen, festsetzen, erfolgt eine nachträgliche Feinsteuerung im Rahmen von Bebauungsplanänderungen, in Form von „einfachen Bebauungsplanänderungen“. D.h. im Rahmen dieser Änderungsverfahren wird lediglich der Gebietstyp sowie eine darauf abgestimmte ergänzende Regelung zur Feinsteuerung von Ferienwohnungen gem. des o.g. Plankonzeptes eingeführt. Nach Rechtskraft dieser einfachen Bebauungsplanänderung erfolgt die Beurteilung von Vorhaben „im Übrigen“ nach den Festsetzungen der in den sonstigen Bestandteilen weiterhin geltenden Bebauungsplänen.

Für die bislang noch unbeplanten Teile der o.g. Siedlungslagen werden, auf Basis der städtebaulichen Zielausrichtung des Flächennutzungsplans, einfachen Bebauungsplänen nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, in denen lediglich die Gebietstypen entsprechend ihrer gewachsenen Ausprägung, festgesetzt und ergänzend dazu lediglich die Ferienwohnungssteuerung gem. Plankonzept (Kap. 2) geregelt wird. Nach Rechtskraft dieser einfachen Bebauungspläne erfolgt die Beurteilung von Vorhaben „im Übrigen“ nach § 34 BauGB.

2.3 Bereich „Zur Heide“

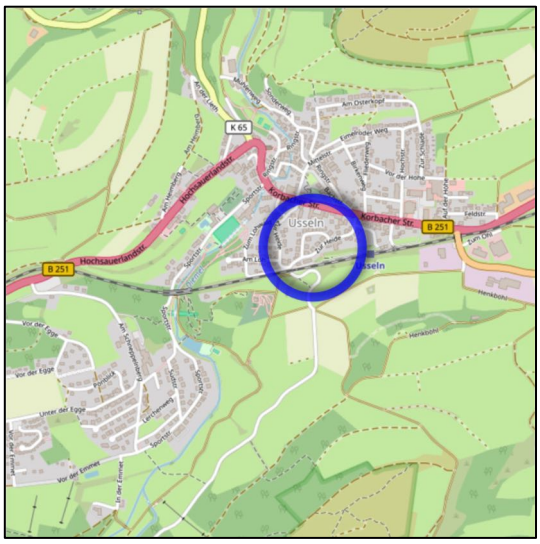


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OpenTopoMap

Der rund 1,3 ha große Bereich „Zur Heide“ befindet sich zwischen dem historischen Ortszentrum Usselns und der südlich gelegenen Bahntrasse an welche die freien Agrarflur anschließt.

Das Gebiet ist einerseits sehr zentral in Usseln gelegen und zeitgleich nur 5 km von dem touristischen und für die Freizeit- und Abendgestaltung attraktiven zentralen Ortsteil Willingen entfernt. Insofern ist dieser Bereich für Gästeübernachtungen interessant.

Für diesen Bereich existiert bereits ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1978, der das Plangebiet gem. § 4 BauNVO als „allgemeines Wohngebiet“ festsetzt. Es handelt sich also um ein Gebiet, in dem, bedingt durch die überwiegende Altersstruktur auch ein Sukzessionsprozess in der Eigentümer- bzw. Nutzerstruktur zu erwarten ist. Insofern wurde auch für den Be-

reich „Zur Heide“ das Erfordernis zur vorsorglichen Feinsteuerung der Zulässigkeiten für Ferienwohnungen festgestellt.

Die Planänderung dient der Sicherung der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebietstyps und ist daher im öffentlichen Interesse.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Willingen (Upland) hat daher in ihrer Sitzung am 31.03.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Usseln (Zur Heide)“ beschlossen.

3 Verfahren

Die Änderungsinhalte berühren nicht die Grundzüge der Plankonzeption. Darüber hinaus werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (*die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*) genannten Schutzgüter.

Insofern sind die rechtlichen Rahmenbedingungen nach § 13 Abs. 1 BauGB für die Durchführung der Änderung im sog. „vereinfachten Verfahren“ gegeben.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

3.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	31.03.2025
2.	frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
3.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 10.06.2025 bis 11.07.2025
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom 10.06.2025 bis 11.07.2025
5.	Erneute Offenlegung gem. § 4a Abs 3 BauGB	vom 26.01.2026 bis 09.02.2026
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	28.09.-2026
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Bereitstellung der Entwurfsunterlagen im Internet und öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung im Zeitraum vom 10.06. bis einschließlich 11.07.2025, nach ortsübliche Bekanntmachung am 06.06.2025. Die inhaltlich berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB im gleichen Zeitraum zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

3.1.1 Erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Die bislang im Rahmen einer textlichen Festsetzung definierte „Ermittlung der vorherrschenden Hauptnutzung“ wurde durch den nachfolgend genannten Hinweis als Beurteilungshilfe für die Bauaufsichtsbehörde ersetzt:

Bei der Ermittlung der untergeordneten Bedeutung einer Ferienwohnung im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO wird die Gemeinde auf die Geschossfläche abstellen. Neben Vollgeschossen werden auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (einschl. Kellergeschossen) mitgerechnet, nicht aber die zu ihnen gehörenden Treppenräume.

In einer, nach Abschluss der erneuten Offenlegung erfolgten Abstimmung zwischen Gemeinde und Bauaufsichtsbehörde wurde in dem Hinweis zum gemeindlichen Einvernehmen nicht mehr zwischen den Begriffen Haupt- und Nebenwohnungen unterschieden, sondern nur noch auf den „Wohnbegriff“ nach der Baunutzungsverordnung abgehoben.

Hierdurch wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt, da es sich hierbei lediglich um eine Anpassung eines Hinweises und nicht eines Festsetzungsinhalts handelt.

4 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

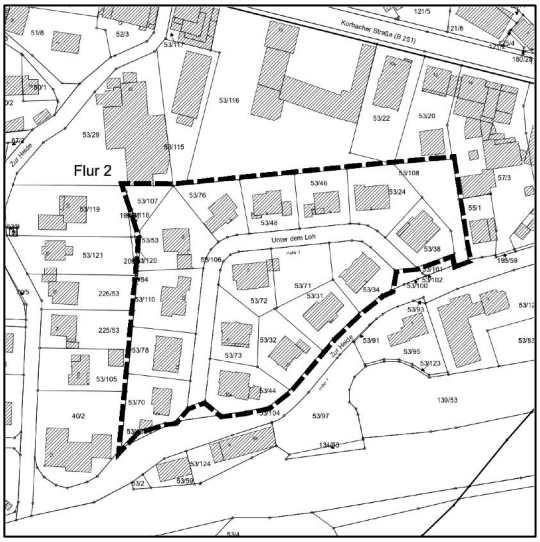


Abbildung 2: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)

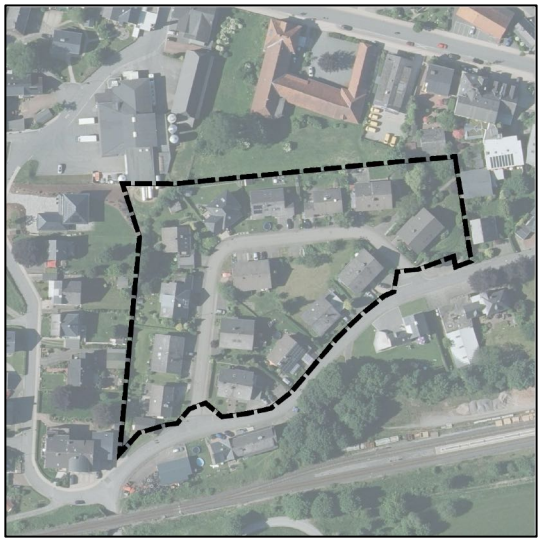


Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Der Bereich „Zur Heide“ befindet sich zwischen dem historischen Ortszentrum Usselns und der südlich gelegenen Bahntrasse. Das räumliche Plangebiet umfasst den gesam-

ten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Ortsteil Usseln (Zur Heide)“ und fasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Usseln, Flur 2, Flurstücke: 53/24, 53/31, 53/32, 53/34, 53/38, 53/44, 53/46, 53/48, 53/53, 53/70, 53/71, 53/72, 53/73, 53/76, 53/78, 53/106 (tw.) 53/107, 53/108, 53/110,

Das Planungsgebiets befindet sich nördlich der Straße *Zur Heide*, innerhalb des durch Straße *Unter dem Loh* aufgespannten Bogens, sowie einen diesen Bogen umspannenden Streifen von 25 bis 50 m.

Das Plangebiet ist voll erschlossen und überwiegend bebaut. Die Bebauungs- und Nutzungsstruktur wird geprägt durch Wohngebäude in offener Bauweise und einem hohen Anteil an begrünten Grundstücksflächen.

5 Übergeordnete Planungen

Übergeordnete Planungsebenen und sonstige Fachplanungen sind von dieser Änderung nicht betroffen, da der einzige Änderungsinhalt die Feinsteuerung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Siedlungsbestand und im Rahmen bereits festgesetzter Baugebiete bzw. dargestellter Bauflächen auf FNP-Ebene beinhaltet.

5.1 Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN)

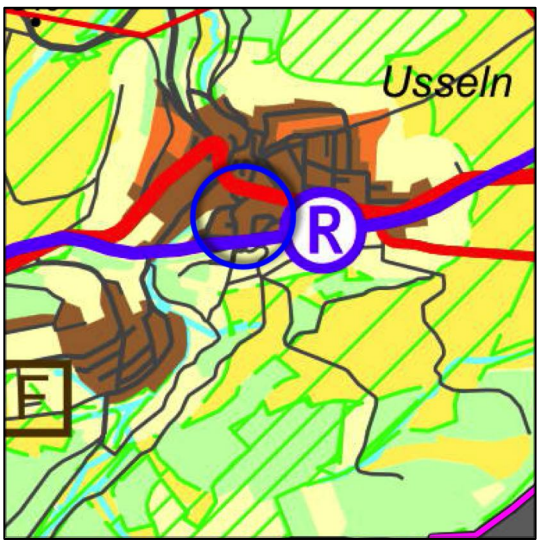


Abbildung 4: Regionalplan – Ausschnitt

Die Gemeinde Willingen (Upland) übernimmt als Grundzentrum im ländlichen Raum des Landkreises Waldeck - Frankenberg die Funktion der Erhaltung und Schaffung von Versorgungsinfrastruktur und von Arbeitsplätzen. Der zentrale Ortsteil ist Willingen.

Das Plangebiet wird nach dem Kartenteil des Regionalplans Nordhessen 2009 als „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“ dargestellt.

Das Planvorhaben entspricht demnach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

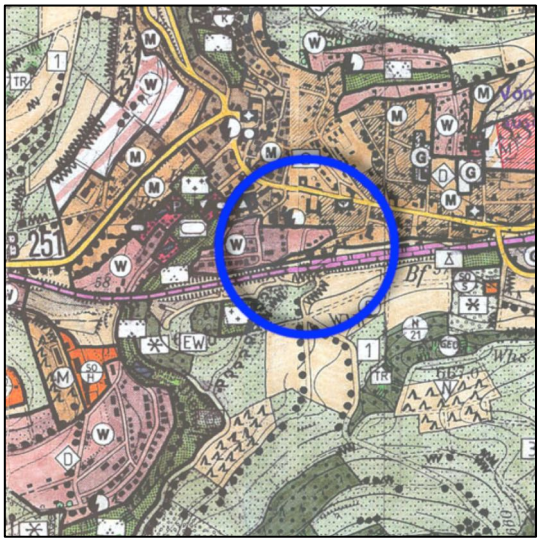


Abbildung 5: Flächennutzungsplan - Ausschnitt

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Willingen (Upland) stellt das Plangebiet überwiegend als „Wohnbaufläche - Bestand“ (W) dar. Im nördlichen Randbereich ragt das Plangebiet in die Darstellung von "gemischten Bauflächen" (M) hinein.

Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahrzehnten als „allgemeines Wohngebiet“ (WA gem. § 4 BauNVO) festgesetzt und hat sich auch zielentsprechend entwickelt. Die vorliegende Planänderung dient der Feinsteuerung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen innerhalb des festgesetzten Gebietstyps. Eine Änderung der allgemeinen Zweckbestimmung ist nicht vorgesehen und nicht erforderlich. Die überwiegend aufgrund der unterschiedlichen Maßstäbe und Kartengrundlagen resultierenden Abweichungen im nördlichen Teil des Plangebietes berühren nicht die städtebauliche Grundkonzeption des Flächennutzungsplans.

5.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

5.3.1 Bebauungsplan Nr. 12 „Usseln (Zur Heide)“

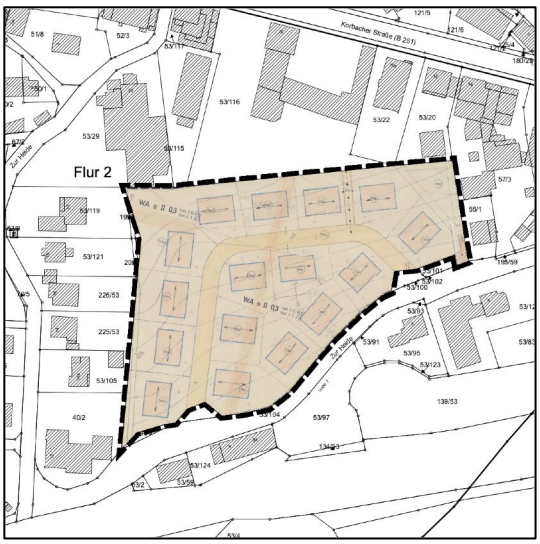


Abbildung 6: Alt-Bebauungsplan Nr. 12 „Usseln (Zur Heide)“

Ziel des seit dem 15.09.1978 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 „Zur Heide“ für das Gebiet war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Gebiets um die Straße *Unter dem Loh.* Der Plan setzte das gesamte Plangebiet hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest. Auf einer Fläche von rd. 1,3 ha sollte insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung die Möglichkeit eröffnet werden, Wohngebäude zu errichten.

Ergänzend dazu wurde gliedernd festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind allgemein zulässig sind.

Damit besteht, auf Grundlage der eingangs erläuterten Rahmenbedingungen und Plankonzeption das Erfordernis durch eine Nachsteuerung im Plangebiet tätig zu werden.

6 Änderungsinhalte

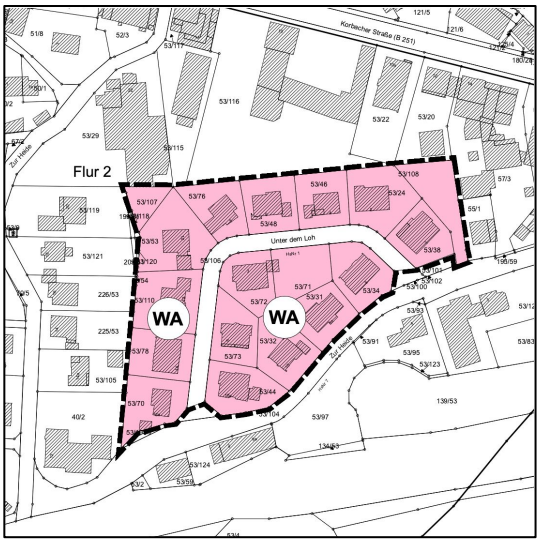


Abbildung 7: Bebauungsplan - Planteil

Die Schaffung eines klaren planungsrechtlichen Rahmens in Bezug auf die Steuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen erfolgt über 2 Maßnahmen, die auf unterschiedlichen Planungsebenen greifen (vgl. dazu auch Kap. 2.1):

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Auf Ebene des Bebauungsplans wird durch die (erneute) Festsetzung der Wohnbauflächen im Plangebiet als „allgemeines Wohngebiet“ (WA, gem. § 4 BauNVO) klargestellt, dass mit der Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung nun die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltende Fassung der Baunutzungsverordnung bei der Beurteilung von Zulässigkeiten zugrunde zu legen ist.

Die nachfolgend aufgeführte und bislang geltende gliedernde Festsetzung wird im Rahmen dieser 1. Änderung gestrichen, bzw. aufgehoben:

„Die gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind allgemein zulässig.“

Damit greifen künftig einheitlich § 4 BauNVO sowie der § 13a BauNVO:

§ 13a BauNVO - Ferienwohnungen

Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 2 Absatz 3 Nummer 4 und § 4 Absatz 3 Nummer 2 oder zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 5a Absatz 2 Nummer 7, § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 4 und § 7 Absatz 2 Nummer 3. Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, § 4a Absatz 2 Nummer 2, § 5 Absatz 2 Nummer 5, § 5a Absatz 2

Nummer 6, § 6 Absatz 2 Nummer 3, § 6a Absatz 2 Nummer 3 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 gehören.

Ergänzende Festsetzungen:

Die Schaffung eines klaren planungsrechtlichen Rahmens in Bezug auf die Steuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen erfolgt über 2 Maßnahmen, die auf unterschiedlichen Planungsebenen greifen (vgl. dazu auch Kap. 2.1)

Für die Flächen wird gem. der in Kap. 2.1 beschriebenen Konzeption, unter Zuhilfenahme der Gliederungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO ergänzend festgesetzt:

In allgemeinen Wohngebieten (WA, gem. § 4 BauNVO) ist die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO) ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO (Räume als Betriebe des Beherbergungsgewerbes bei baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung).

Demnach können auch in allgemeinen Wohngebieten Ferienwohnungen als „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese hinsichtlich der Geschossfläche gegenüber derjenigen der Hauptnutzung untergeordnet ist.

Ferienwohnungshäuser sind auch hier ausgeschlossen.

Bei der **Ermittlung der baulich untergeordneten Bedeutung** einer Ferienwohnung im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO wird die Gemeinde auf die Geschossfläche abstellen. Neben Vollgeschossen werden auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (einschl. Kellergeschossen) mitgerechnet, nicht aber die zu ihnen gehörenden Treppenräume.

Feinsteuerung über die Erteilung des Einvernehmens

Wie bereits in Kap. 2.1 beschrieben, erfolgt die Feinsteuerung hinsichtlich der Anzahl der Ferienwohnung in enger Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde über das Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens.

Dazu wird folgender Hinweis im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung aufgenommen:

Die Gemeinde wird ihr Einvernehmen (§ 36 BauGB) zu der Genehmigung einer Ferienwohnung nach § 13a Satz 2 BauNVO grundsätzlich nur erteilen, wenn sich die Ferienwohnung in einem Wohngebäude befindet, wenn mindestens eine Wohnung in dem Wohngebäude zum Wohnen im Sinne der BauNVO genutzt wird und wenn in dem Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen als Ferienwohnungen genutzt werden.

Damit werden, bis zu zwei Ferienwohnungen, bei baulich untergeordneter Bedeutung gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung als gebietsverträglich eingestuft. Voraussetzung ist, dass mindestens eine Wohnung im Wohngebäude zum Wohnen im Sinne der BauNVO genutzt wird.

Die aus dem Ursprungsbebauungsplan bestehenden sonstigen Festsetzungen bleiben unangetastet. Daher richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach den weiterhin geltenden sonstigen Festsetzungen.

6.2 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Obwohl im vereinfachten Verfahren die Erforderlichkeit für eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB entfällt, entbindet dies nicht von der Pflicht zur Berücksichtigung der Eingriffsreglung nach den Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung.

Da jedoch der o.g. Änderungsinhalt ausschließlich Klarstellungen in Bezug auf die Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung sowie den Standpunkt der Gemeinde Willingen (Upland) im Rahmen der Einholung des Einvernehmens bei Bauantragsverfahren, die eine Genehmigung von Ferienwohnungen zum Inhalt haben umfasst,

- wird die Eingriffsregelung nicht berührt,
- entsteht somit kein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf,
- werden keine artenschutzrechtliche Aspekte sowie
- sonstige stadtökologische und klimaschützende Belange tangiert.

Gemeinde Willingen (Upland) September 2026