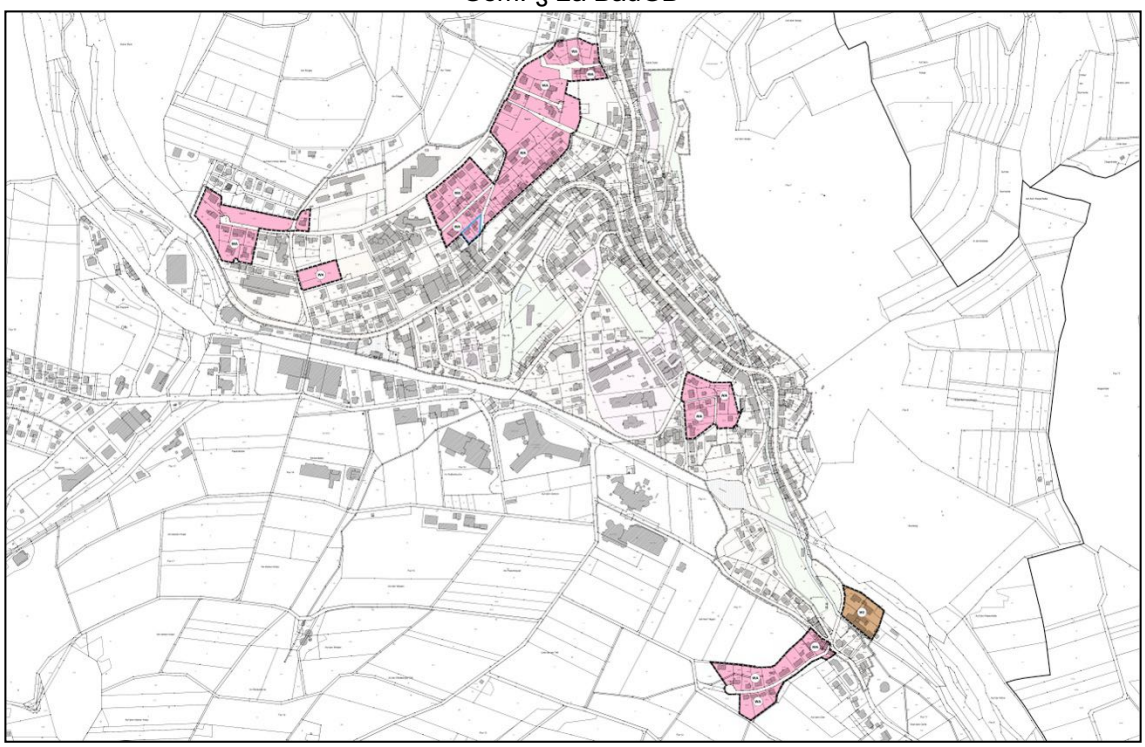
Gemeinde Willingen (Upland)
Ortsteil Willingen

28. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortslage“

- 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 „Ortslage“ 6

3 Verfahren 7

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

4 Lage und Abgrenzung des Plangebietes 9

5 Übergeordnete Planungen 11

5.1 Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) 11
5.2 Flächennutzungsplan (FNP) 11
5.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan 12
5.3.1 Bebauungsplan Nr. 4 „Ortslage“ 12

6 Änderungsinhalte 13

6.1 Art der baulichen Nutzung 13
6.1.1 Allgemeine Wohngebiete 14
6.1.2 Dorfgebiet 15
6.2 Berücksichtigung umweltschützender Belange 16

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage (OpenStreetMap) 6
Abbildung 2: Plangebiet auf ALK-Basis 9
Abbildung 3: Plangebiet auf DOP-Basis (Gemeinde Willingen) 10
Abbildung 4: Regionalplan – Ausschnitt 11
Abbildung 5: Flächennutzungsplan - Ausschnitt 11
Abbildung 6: B-Plan Nr. 4 „Ortslage“ (digitalisiert) 12
Abbildung 7: Bebauungsplan - Planteil 13

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 mindestens eine Wohnung in dem

Gebiets-typ	**Festsetzungen** (z.T. in Anwendung der Gliederungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)	**Hinweise zum gemeindlichen Einvernehmen**
	den Hauptnutzung).	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 „Ortslage“

Abbildung 1: Räumliche Lage (OpenStreetMap)

Das insgesamt rd. 11 ha umfassende Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung besteht aus 6 Bereichen, die sich über die Alt-Siedlungslage des Kernorts verteilen.

Diese Aufteilung resultiert aus dem Ursprungsbebauungsplan „Ortslage“ aus dem Jahr 1994, der diesen Siedlungsteil, der sich um den historischen Ortskern lagert, planungsrechtlich erfasst.

Dabei wird der Ortskern, der sich innerhalb einer Schleife der Ortsdurchfahrt, sowie in weiten Teilen beidseitig entlang der Ortsdurchfahrt befindet, überwiegend als Mischgebiet (MI, gem. § 6 BauNVO) festgesetzt, durchsetzt mit kleineren Unterbrechungen durch Grünflächen (z.B. Kurpark, Friedhof) und Gemeinbedarfsflächen (Schulen, Verwaltung, etc.).

Gem. der eingangs aufgeführten Konzeption zur Feinsteuerung der Ferienwohnungsnutzung besteht für diese Teile der Kernortslage kein diesbezüglicher Planungsbedarf.

Um diese Zone lagern sich, neben Sondergebieten für den Fremdenverkehr sowie diverse Sport-/Freizeitnutzungen, mehrere Wohngebietsflächen an, die als „allgemeine Wohngebiete“ (WA, gem. § 4 BauNVO) festgesetzt und überwiegend bebaut sind.

Am südöstlichen Siedlungsrand befindet sich noch eine landwirtschaftliche Hofstelle, die als „Dorfgebiet“ (MD, gem. § 5 BauNVO) festgesetzt ist.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Ortslage“ trifft bislang keine gliedernden Festsetzungen zur Steuerung von Ferienwohnungen in den beiden Gebietstypen.

Neben den Mischgebietsflächen haben sind jedoch auch in den o.g. Wohngebietsflächen bereits Ferienwohnungen, z.T. auch als Ferienwohnungshäuser entstanden. Insbesondere diese haben, aufgrund des Fehlens sozialer Kontrolle, zu erheblichen Störungen der benachbarten Wohnbevölkerung geführt.

Insofern wurde auch für diese Bereiche Ortslage das Erfordernis zur nachträglichen 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 28. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortslage“ im Ortsteil Willingen 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 der textlichen Festsetzung zum Dorfgebiet wird klargestellt, dass Ferienwohnungshäuser nicht zulässig sind und ausnahmsweise nur Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO (Räume als Betriebe des Beherbergungsgewerbes bei baulich untergeordneter Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung) zulassungsfähig sind sofern diese gegenüber der Hauptnutzung untergeordnet sind.

In einer, nach Abschluss der erneuten Offenlegung erfolgten Abstimmung zwischen Gemeinde und Bauaufsichtsbehörde wurde in dem Hinweis zum gemeindlichen Ein-

vernehmen 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

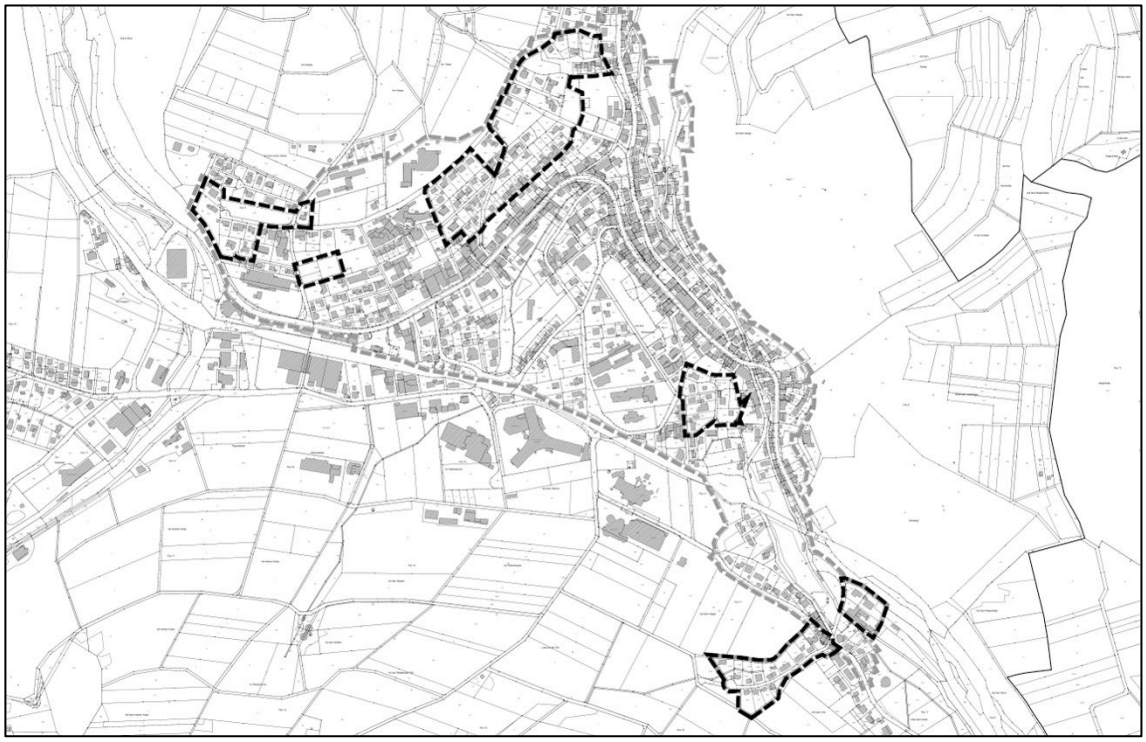


Abbildung 2: Plangebiet auf ALK-Basis

Das insgesamt rd. 11 ha umfassende Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung besteht aus 6 Bereichen. Der größte Teilbereich liegt im Norden der Siedlungslage und wird im Norden begrenzt durch den „Sonnenweg“ und im Süden durch die „Rosenstraße“. Die nördliche Begrenzung bildet die Bebauung der Straße „Am Schieferstein“ bis zur Bergstraße, die als Außenbegrenzung im Nordosten dient. Die Begrenzung im Südwesten bildet die Straße „Jägerstiege“.

Der ganz im Westen befindliche Teil-Geltungsbereich umfasst große Teile der Bauflächen beidseitig der Straße „Am Hirschsprung“ und Teile der nordwestlichen Randbebauung der Straße „Am hohen Stein“.

Südöstlich davon befindet sich der kleinste Teil-Geltungsbereich an der Straße „Zum hohen Eimberg“ und umfasst die Flurstücke 65/17, 65/20 und 65/21 (Flur 2).

Ein weiterer Teil-Geltungsbereich befindet sich im Süden der Ortslage zwischen der Bebauung am "Stryckweg“ im Osten und dem „Kampweg“ im Westen und umschließt die bebauten Grundstücke beidseitig der Straße „Auf dem Kamp“ (Flur 1).

Abbildung 3: Plangebiet auf DOP-Basis (Gemeinde Willingen)

Ganz im Südosten der Siedlungslage (Flur 11) befinden sich die beiden letzten Teil-Geltungsbereiche, welche die Stichstraße „In der Kerbe“ inkl. der angrenzend durch Wohnbebauung geprägten Grundstücke sowie, nordöstlich davon abgesetzt, die bebauten Flächen der Flurstücke 59 (tw.), 60/3 und 60/4 (tw.) mit landwirtschaftlicher Prägung umfassen.

Das Plangebiet (alle Teil-Geltungsbereiche) ist voll erschlossen und nahezu vollständig bebaut. Die Bebauungs- und Nutzungsstruktur wird überwiegend geprägt durch Wohnbebauung in offener Bauweise, mit Ausnahme des landwirtschaftlich geprägten Teil-Geltungsbereichs im Südosten.

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)

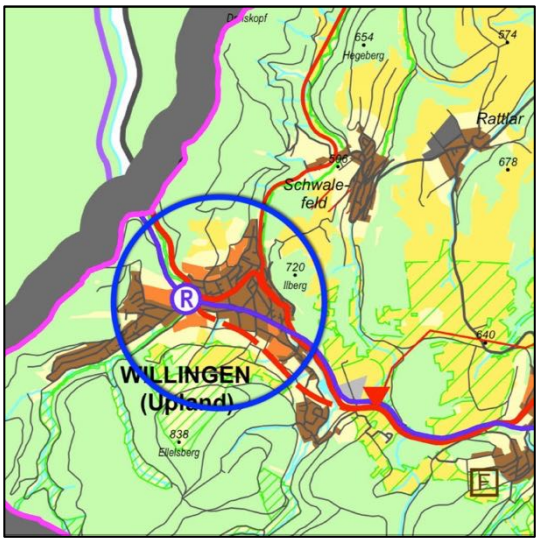


Abbildung 4: Regionalplan – Ausschnitt

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.

Die Änderungsinhalte berühren keine raumordnerischen Ziele und Grundsätze.

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

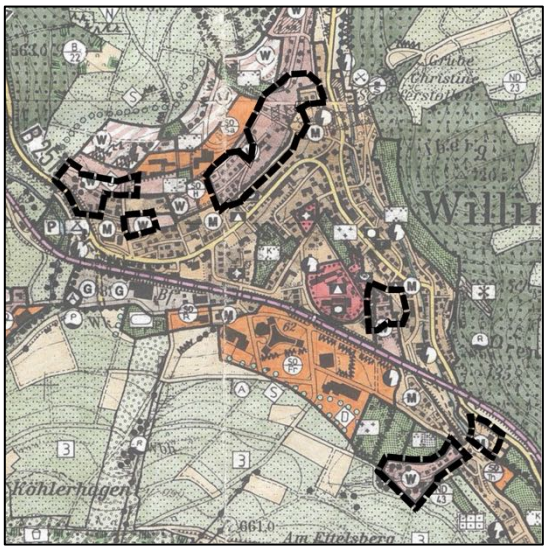


Abbildung 5: Flächennutzungsplan - Ausschnitt

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Willingen (Upland) stellt 5 der insgesamt 6 Teil-Geltungsbereiche der vorliegenden Änderung als „Wohnbauflächen“ (W) dar.

Der im Südosten befindliche 6. Teil-Geltungsbereich wird als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt.

Die im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplankonzeption festgesetzten Gebietstypen entsprechen dem „Entwicklungsgebot“ des § 8 Abs. 2 BauGB.

5.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

5.3.1 Bebauungsplan Nr. 4 „Ortslage“

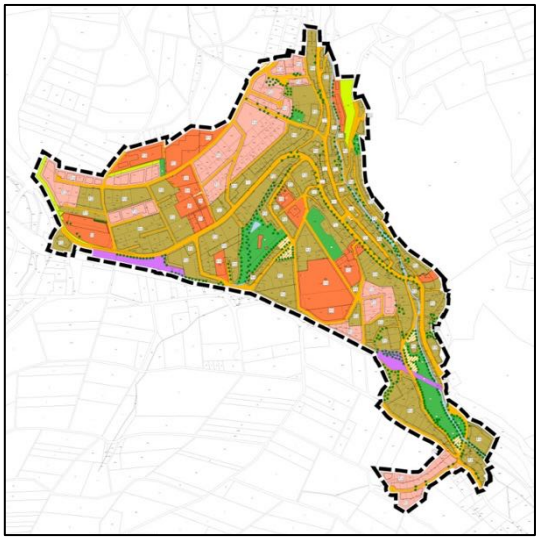


Abbildung 6: B-Plan Nr. 4 „Ortslage“ (digitalisiert)

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 4 „Ortslage“ aus dem Jahr 1994 wurde für das Siedlungsgebiet der Altortslage von Willingen aufgestellt.

Dabei wird der Ortskern, der sich innerhalb einer Schleife der Ortsdurchfahrt, sowie in weiten Teilen beidseitig entlang der Ortsdurchfahrt befindet, überwiegend als Mischgebiet (MI, gem. § 6 BauNVO) festgesetzt, durchsetzt mit Unterbrechungen durch Grünflächen (z.B. Kurpark, Friedhof) und Gemeinbedarfsflächen (Schulen, Verwaltung, etc.).

Um diese Zone lagern sich, neben weiteren Mischgebietsflächen auch Sondergebiete für den Fremdenverkehr sowie diverse Sport-/Freizeitnutzungen, auch mehrere Wohngebietsflächen an, die als „allgemeine Wohngebiete“ (WA, gem. § 4 BauNVO) festgesetzt und überwiegend bebaut sind.

Am südöstlichen Siedlungsrand befindet sich noch eine landwirtschaftliche Hofstelle, die als „Dorfgebiet“ (MD, gem. § 5 BauNVO) festgesetzt ist.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Ortslage“ trifft bislang keine gliedernden Festsetzungen zur Steuerung von Ferienwohnungen in den beiden Gebietstypen.

Der Bebauungsplan wurde bereits in zahlreichen Verfahren geändert. In die vorliegende 28. Änderung wurden daher nur die Teilbereiche einbezogen, für die gem. der eingangs erläuterten Plankonzeption noch ein Steuerungsbedarf besteht.

Die bestehende Gebietsgliederung bleibt dabei unangetastet.

6 Änderungsinhalte

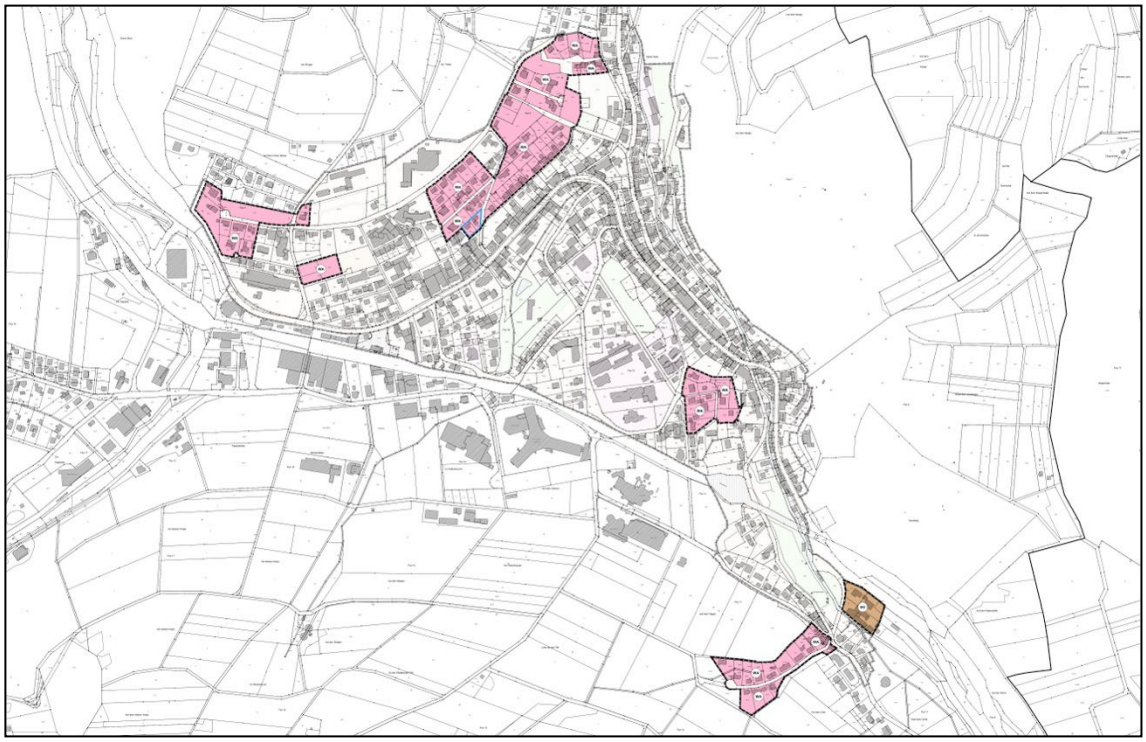


Abbildung 7: Bebauungsplan - Planteil

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

Die überwiegend bebauten und durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsflächen, diebereits im Ursprungsbebauungsplan als „allgemeine Wohngebiete“ (WA, gem. § 4 BauNVO) waren, werden erneut entsprechend festgesetzt.

Auch der im Südosten befindliche und landwirtschaftlich geprägte Teil-Geltungsbereich wird erneut als „Dorfgebiet“ (MD, gem. § 5 BauNVO) festgesetzt.

Durch diese (erneute) Festsetzung der Baugebietstypen wird, u.a. in Bezug auf die Zulässigkeit von Ferienwohnungen klargestellt, dass mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplans nun die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltende Fassung der Baunutzungsverordnung bei der Beurteilung von Zulässigkeiten zugrunde zu legen ist.

Damit greift künftig einheitlich 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.

6.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Für die beiden als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten 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 Hauptwohnnutzung untergeordnet ist.

Ferienwohnungshäuser sind ausgeschlossen.

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.

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 ein-

gestuft. Voraussetzung ist, dass mindestens eine Wohnung im Wohngebäude *zum Wohnen im Sinne der BauNVO* genutzt wird.

6.1.2 Dorfgebiet

Für das als „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzte Fläche wird gem. der in Kap. 2.1 beschriebenen Konzeption, unter Zuhilfenahme der Gliederungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO ergänzend festgesetzt:

Im Dorfgebiet (MD) 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).

Mit Verweis auf die Ausführungen in Kap. 2 wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb dieses Teilbereichs noch ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb befindet und insofern eine Umwidmung in ein „dörfliches Wohngebiet“ (MDW) ausscheidet.

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 und mindestens eine Wohnung in dem Wohngebäude zum Wohnen im Sinne der BauNVO genutzt wird.

Die Gemeinde wird demnach auch keine Zustimmung zu Ferienwohnungshäuser erteilen.

Die Festsetzungskonzeption dieser Bebauungsplanänderung ist als ergänzende Festsetzung ausgelegt, d.h. die aus dem Ursprungsbebauungsplan sowie den folgenden und in Kraft getretenen Bebauungsplanänderungen im aktuellen räumlichen Geltungsbereich 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