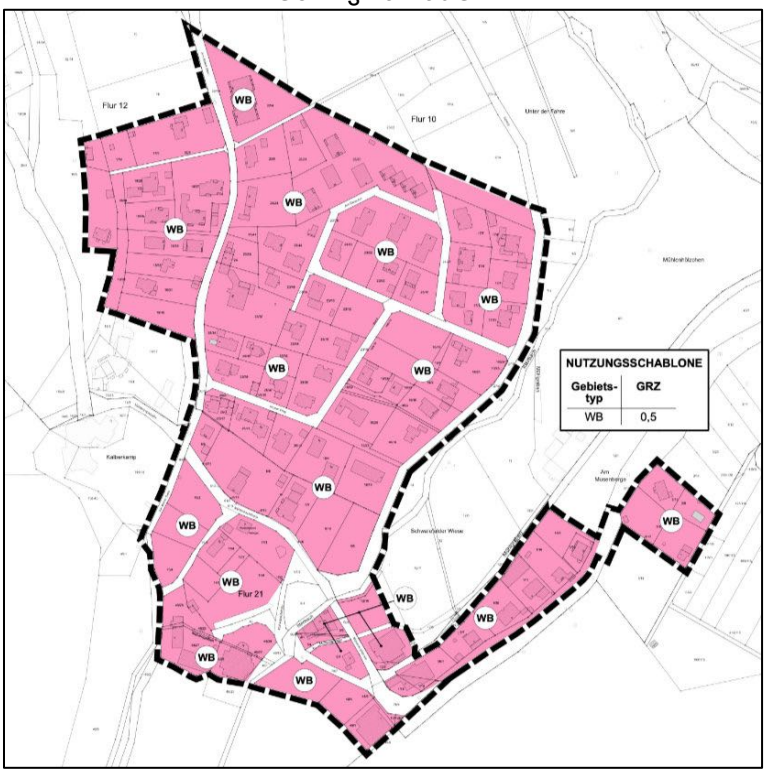
Gemeinde Willingen (Upland)
Ortsteil Willingen

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Stryck“

– Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a 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 „Stryck“ 6

3 Verfahren 7

3.1 Überschlägige Vorprüfung gem. Prüfungsschema nach Anlage 2 BauGB 8
3.2 Verfahrensschritte 10
3.2.1 Erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB 11

4 Lage und Abgrenzung des Plangebietes 11

5 Übergeordnete Planungen 12

5.1 Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) 12
5.2 Flächennutzungsplan (FNP) 13
5.3 Rechtskräftige Bebauungspläne 14
5.3.1 Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Stryck" 14
5.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung 15
5.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel 15
5.5 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen 16
5.5.1 Naturpark Diemelsee 16
5.5.2 Wald 17
5.5.3 Gewässer 17

6 Änderungsinhalte 18

6.1 Art der baulichen Nutzung 18
6.1.1 Besondere Wohngebiete 18
6.2 Maß der baulichen Nutzung 20
6.2.1 Grundflächenzahl - GRZ 20
6.3 Grünordnung 20

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OpenTopoMap 6
Abbildung 2: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG) 11
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) 11
Abbildung 4: Regionalplan – Ausschnitt 12
Abbildung 5: Flächennutzungsplan - Ausschnitt 13
Abbildung 6: Alt-BPlan „Sondergebiet Stryck“ 14
Abbildung 7: Naturparkgebiet (aus: Info Broschüre) 16
Abbildung 8: Alt-BPlan + aktueller Geltungsbereich 18
Abbildung 9: Bebauungsplan - Planteil 18

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 „Stryck“

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OpenTopoMap

Der Siedlungsteil „Stryck“ liegt, räumliche abgesetzt vom Siedlungsbereich des Kernortes Willingen und wurde Ende der 1960er Jahre, vor dem Hintergrund der damals stark wachsenden Bedeutung Willingens als heilklimatischer Kur- und Erholungsort, als Sondergebiet für Wohnungen und Betriebe des Beherbergungs- und Gaststättengewerbes, Sanatorien sowie ähnliche zur Kur notwendige Einrichtungen festgesetzt.

Im Laufe der zwischenzeitlich erfolgten Entwicklung hat sich jedoch ein Nutzungsgemisch verfestigt, dass in starkem Maße vom Wohnen, z.T. in Verbindungen mit Ferienwohnungen und Hotel-/Pensionsbetrieben geprägt ist.

Im Zuge der Umsetzung des Eingangs erläuterten Plankonzeptes soll auch im Bereich Stryck einerseits durch eine Anpassung des Gebietstyps der o.g. Entwicklung

des Gebietes Rechnung getragen werden und zum anderen auch vorsorglich durch klarstellende Regelungen die Zulässigkeiten von Ferienwohnungen für die Zukunft feingesteuert werden. Damit soll u.a. auch verhindert werden, dass Störungen der mittlerweile dominierenden Wohnnutzung durch Wohngebäude, die vollständig zu Ferienwohnungszwecken genutzt werden, verhindert werden, wie es in Teilen der Siedlungslagen von Willingen, Usseln und Schwalefeld bereits vorgekommen ist.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Willingen (Upland) hat daher in ihrer Sitzung am 31.03.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Stryck“ im Ortsteil Willingen beschlossen.

3 Verfahren

Mit dem, durch die BauGB Novelle 2007, neu integrierten § 13a BauGB soll, zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, insbesondere das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung, vereinfacht und beschleunigt werden. Kernstück der Regelung ist dabei das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung in § 13a BauGB. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können.[1]

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiel: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung – wurde in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein ›beschleunigtes Verfahren‹ eingeführt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m^2 festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 m^2 bis weniger als 70.000 m^2 muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.[2]

[1] zitiert aus: DVBl. 3/2007, „BauGB 2007 – Stärkung der Innenentwicklung“, Krautzberger, Stüer

[2] ebenda

Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel[3]:

Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl

Gebietstyp	**WB**
Maßgebende Grundstücksfläche in m^2	128.817
Grundflächenzahl (GRZ)	0,5
Zulässige Brutto-Gesamtgrundflächen in m^2	**64.409**

Der „untere Schwellenwert“ von 20.000 m^2 Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben formal überschritten; der obere von 70.000 m^2 jedoch nicht. Gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist in diesem Fall eine überschlägige Vorprüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien durchzuführen, die zu dem Einschätzung gelangen muss, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

3.1 Überschlägige Vorprüfung gem. Prüfungsschema nach Anlage 2 BauGB

Das gesamte Plangebiet stellt bereits eine bebaute Siedlungslage dar. Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung werden keine Flächen erstmalig planerisch für eine Bebauung vorbereitet, sondern lediglich die Rahmenbedingungen für künftige bauliche Entwicklung nachjustiert. Damit ist auch die Voraussetzung für die Umsetzung der Planung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gegeben[4].

1.	**Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf**				
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung[5] (UVPG) setzt;	Die Inhalte der Planänderung haben keine Relevanz im Hinblick auf die Regelungsinhalte des UVPG.			
			erheblich	**x**	**nicht erheblich**
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Die Inhalte der Planänderung berühren keine anderen Pläne und Programme.			
			erheblich	**x**	**nicht erheblich**
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Die Planänderung berücksichtigt die Belange des Bodenschutzes durch Steuerung der Innenentwicklung.			
			erheblich	**x**	**nicht erheblich**

[3] aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

[4] vgl. nur VG Berlin Urt. v. 15. 11. 2011 – 13 A 184.08, aaO vor Rn. 1; a.A. Gierke in Kohlhammer-Komm., § 13a, Rn. 35

[5] ***§ 35 Abs.3 UVPG: SUP-Pflicht in bestimmten Plan- oder Programmbereichen und im Einzelfall***
„Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.“

1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Die Möglichkeit gesundheitsbezogener Probleme in Folge der Planänderung sind nicht ersichtlich			
			erheblich	**x**	**nicht erheblich**
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Die Inhalte der Planänderung haben keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.			
			erheblich	**x**	**nicht erheblich**
2.	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf**				
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	In Folge der Planänderung sind keine diesbezüglich relevanten Auswirkungen zu erwarten.			
			erheblich	**x**	**nicht erheblich**
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	In Folge der Planänderung sind keine diesbezüglich relevanten Auswirkungen zu erwarten.			
			erheblich	**x**	**nicht erheblich**
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	In Folge der Planänderung sind keine diesbezüglich relevanten Auswirkungen zu erwarten.			
			erheblich	**x**	**nicht erheblich**
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Das gesamte Plangebiet stellt bereits eine überwiegend bebaute Siedlungslage dar. Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung werden keine Flächen erstmalig planerisch für eine Bebauung vorbereitet.			
			erheblich	**x**	**nicht erheblich**
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	In Folge der Planänderung sind keine diesbezüglich relevanten Auswirkungen zu erwarten.			
			erheblich	**x**	**nicht erheblich**
2.6	folgende Gebiete:				
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen			
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen			
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen			
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen			
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen			

2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht betroffen
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht betroffen
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	nicht betroffen
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	nicht betroffen

Aufgrund des Ergebnisses der o.g. Prüfung, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet werden. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

3.2 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.

3.2.1 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

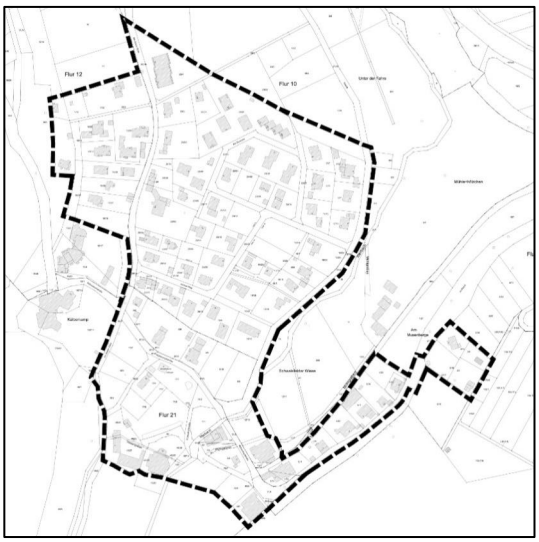


Abbildung 2: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)

Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 1 „Sondergebiet Stryck“ (siehe Kap. 5.3.1), der sich mittlerweile als im Zusammenhang bebauter Siedlungsteil in den Fluren 8, 10,12 und 21 (Gemarkung Willingen) darstellt, mit Ausnahme eines Hotelareals im Westen, welches im Rahmen einer hierfür erfolgten Bebauungsplanänderung, als „Sondergebiet – Hotel“ festgesetzt wurde und demzufolge eine Feinsteuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen nach den konzeptionellen Vorgaben (siehe Kap. 2) nicht erforderlich ist.

Über den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans hinaus wurden noch zwei angrenzende Bereiche einbezogen, die durch bestehende Bebauung geprägt sind (siehe dazu auch Abbildung 8) und sich darüber hinaus in die Gesamtstruktur einfügen:

1. Flur 10: Flurstück 12/2 (tw.) und Flur 8: Flurstücke: 1/4, 1/20, 1/11, 1/16, 1/13, 1/23, 3/6, 3/8, 3/15, 3/16, 3/19 (tw.) – im Südosten des Plangebietes
2. Flur 12: Flurstücke: 18/5 (tw.) und 32/14 (tw.) – im Nordwesten des Plangebietes.

5 Übergeordnete Planungen

Übergeordnete Planungsebenen und sonstige Fachplanungen sind von dieser 2. Änderung nicht betroffen, da die Konzeption des rechtskräftigen Bebauungsplans bzw. die prägende Gebietscharakteristik der bislang nicht überplanten Bereiche nicht verändert wird.

5.1 Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN)

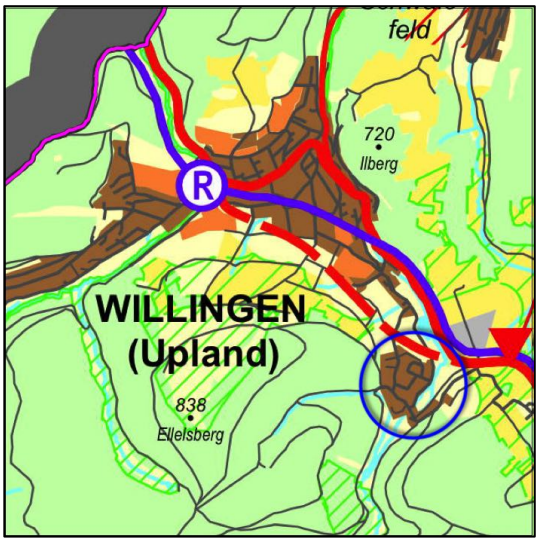


Abbildung 4: Regionalplan – Ausschnitt

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.

Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

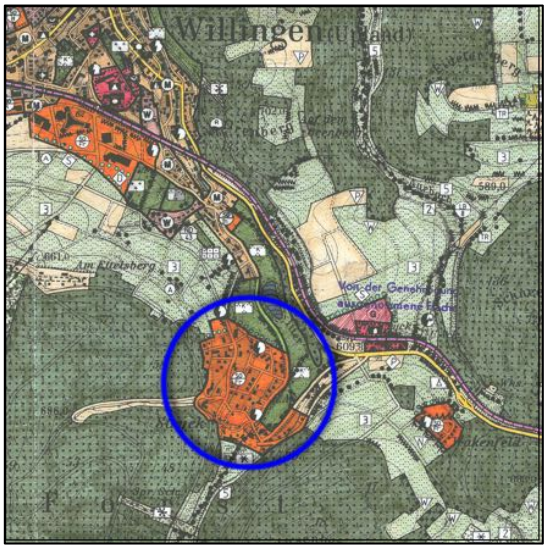


Abbildung 5: Flächennutzungsplan - Ausschnitt

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Willingen (Upland) stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 BauNVO als „Sonderbaufläche – Fremdenverkehr“ (SO-Fr) dar..

Der auf Bebauungsplanebene vorgesehene Ausweisung der Bauflächen im Plangebiet als „besonderes Wohngebiet“ (WB) steht somit das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB entgegen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Dies ist im vorliegenden Fall gewährleistet.

Nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans wird der FNP im Wege der Berichtigung (verwaltungsintern) angepasst. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt künftig eine Darstellung als „Wohnbaufläche“ (W).

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan aus der künftigen Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

5.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

5.3.1 Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Stryck"

Abbildung 6: Alt-BPlan „Sondergebiet Stryck“

Der größte Teil des Plangebietes ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 1 „Sondergebiet Stryck“ (rechtskräftig seit 13.01.1970), der den gesamten damaligen Siedlungsteil Stryck in seinem Geltungsbereich umfasste und als „Sondergebiet“ festsetzte.

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung dieses Bebauungsplans bestand in der hohen Bedeutung der Gemeinde als heilklimatischer Kurort im Waldecker Upland, besonders für die Bevölkerung aus dem *nahegelegenen Industriegebiet des Ruhrbezirkes*.[6]

Die allgemeine Zweckbestimmung dieses Sondergebietes wurde definiert durch die Zulässigkeit von:

- Wohnhäusern,
- Betrieben des Beherbergungs- und Gaststättengewerbes,
- Sanatorien und ähnliche zur Kur notwendige Einrichtungen,
- Gewerbebetriebe (soweit sie der Versorgung der im Sondergebiet wohnenden Bevölkerung mit den Waren des täglichen Bedarfs dienen), sowie
- Gebäude der Land- und Forstwirtschaft und der Forstverwaltung.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,2 und die Mindest-Grundstücksgröße mit 1.200 m^2 bei offener Bauweise festgesetzt. Die Geschosszahl wurde auf 2 begrenzt.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan weitere Regelungen zur Dachneigung (max. 30°), zur Dacheindeckung („Schiefer oder schieferfarbene Asbestzementplatten“), zur Grundstückseinfriedung, zur Anzahl der erforderlichen Stellplätze sowie zum Wald-Sicherheitsabstand (30 m).

[6] Zitiert aus: Begründung zum Bebauungsplan Stryck vom 05.02.1962 in der ergänzten Form vom Juni 1968

5.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein[7].

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“[8]

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs 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[9]) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“[10]) 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“.*[11]

5.4.1 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

---

[7] Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

[8] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/

[9] § 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.“

[10] § 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.“

[11] zit. nach: Beck`scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

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:

Die Planungsaufgabe beinhaltet die planungsrechtliche Anpassung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in einem bereits überwiegend überplanten und überwiegend bebauten Siedlungsteil von Willingen. Es erfolgt keine Ausdehnung bzw. Neuausweisung von Bauflächen. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,5 entspricht dem Dichtewert der bereits bebauten Teiles des Plangebietes, bedeutet formal eine Anhebung gegenüber der bislang formal geltenden GRZ von 0,2.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden keine landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Umwidmungssperrklausel wird daher nicht berührt. Durch die Anhebung der Grundflächenzahl erfolgt eine Nachverdichtung im Siedlungsbestand, was ebenfalls im Sinne des Bodenschutzes ist.

5.5 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

5.5.1 Naturpark Diemelsee

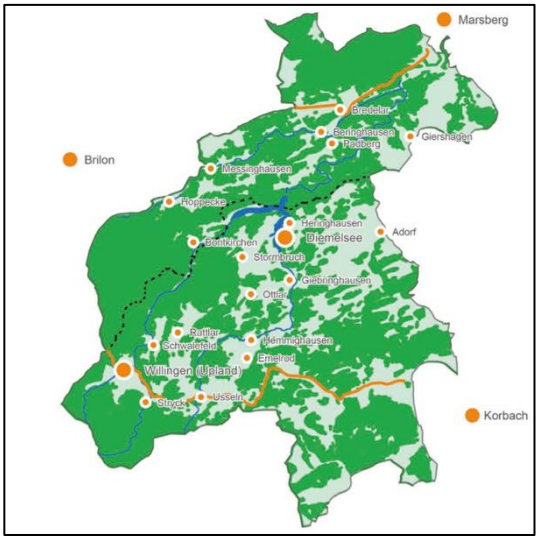


Abbildung 7: Naturparkgebiet (aus: Info Broschüre)

Dieser dient dem Ziel, in diesem, als Erholungsgebiet besonders geeigneten Raum, die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu schützen, die Landschaft zu erhalten, zu pflegen und zu gestalten und den Menschen eine naturgemäße Erholung zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst ein bereits bestehendes Hotelareal, welches auch bereits seit mehr als 50 Jahren durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich erfasst ist.

Die Änderung dient der Anpassung des planungsrechtlichen Rahmens an die aktuellen Planungen zur baulichen Umgestaltung eines Bestandsgebäudes und der zukunftsorientierten Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten.

Konflikte mit der Zielausrichtung des Naturparks sind nicht ersichtlich.

5.5.2 Wald

Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen an Waldflächen an. Diese Randbereiche sind bereits größtenteils bebaut.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgt lediglich eine Neuausrichtung im Hinblick auf die zulässige Art der baulichen in Form eines „einfachen Bebauungsplans“ nach § 30 Abs. 3 BauGB.

Es erfolgt keine Neuausweisung von Bauflächen. Im Rahmen einer Neubebauung oder baulichen Verdichtung sind Sicherheitsbelange auf der Genehmigungsebene als „im übrigen zu berücksichtigende Belange“ (§ 30 Abs. 3, 2. Halbsatz BauGB) zu prüfen.

5.5.3 Gewässer

Das Plangebiet wird im Süden tangiert bzw. angeschnitten von dem im Plangebiet teilweise verrohrten Bachlauf der „Itter“ sowie einem Mühlgraben.

Eine Festsetzung von Wasserflächen erfolgt im Rahmen dieser „einfachen Bebauungsplanänderung“ nicht.

Dennoch sind die gem. § 23 Hess. Wassergesetz geltenden Gewässerrandstreifen auf der Umsetzungsebene zu berücksichtigten.

Bei der Online-Recherche wurden für das Plangebiet keine übergeordneten Schutzansprüche bzw. entgegenstehenden Schutzausweisungen festgestellt (*Gruschu-Hessen, Natureg-Hessen, Flächennutzungsplan*).

6 Änderungsinhalte

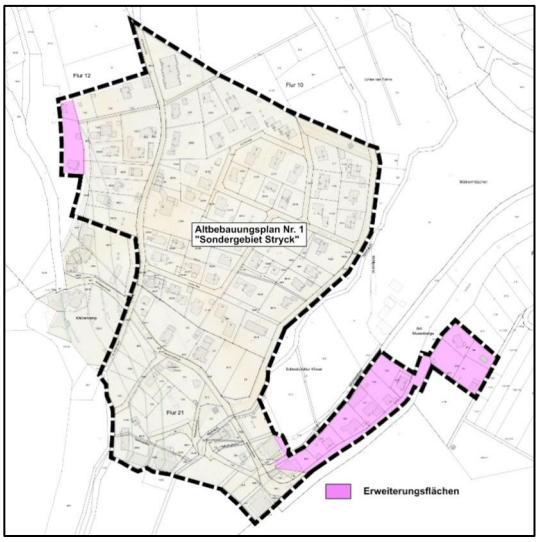


Abbildung 8: Alt-BPlan + aktueller Geltungsbereich

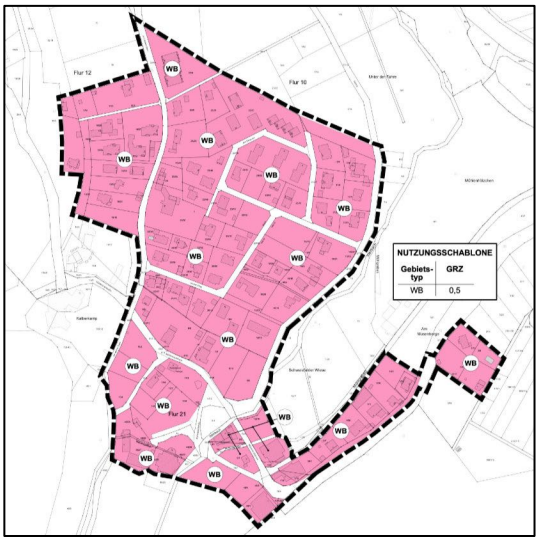


Abbildung 9: Bebauungsplan - Planteil

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Besondere Wohngebiete

Die bislang als Sondergebiet festgesetzten Teile des Bebauungsplans sowie die durch gleichartige Bestandsbebauung geprägten Ergänzungsbereiche werden, entsprechend der erfolgten Entwicklung und nun prägenden Charakteristik als „besondere Wohngebiete“ (WB, gem. § 4a BauNVO) festgesetzt. Die Änderung des Gebietstyps ist begründet bzw. erforderlich aufgrund der erfolgten Verschiebung der Nutzungsverteilung im Gebiet zugunsten der Wohnnutzung. Diese erfolgte Entwicklung entspricht darüber hinaus auch der aktuellen städtebaulichen Zielvorstellung der Gemeinde für die künftige Entwicklung des Siedlungsbereiches.

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):

Auf Ebene des Bebauungsplans wird durch die Festsetzung der Bauflächen im Plangebiet als „besonderes Wohngebiet“ (WB, gem. § 4a BauNVO) u.a. 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.

Damit greift künftig 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.

Darüber hinaus wird, unter Zuhilfenahme der Gliederungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO ergänzend festgesetzt:

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 vorherrschenden Hauptnutzung).

Ferienwohnungshäuser sind demnach im Plangebiet 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.

<u>Feinsteuerung über die Erteilung des Einvernehmens</u>

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 drei Wohnungen als Ferienwohnungen genutzt werden.

Damit werden, bis zu drei 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.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl - GRZ

Neben der Nachjustierung im Bereich der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist vorliegend auch eine Korrektur im Hinblick auf die vom Ursprungsbebauungsplan überwiegend abweichend erfolgte Entwicklung zur festgesetzten Grundflächenzahl erforderlich. Während der Alt-Bebauungsplan eine GRZ von 0,2 festsetzte, hat sich in der überwiegenden Zahl der bebauten Grundstücke ein höherer Dichtegrad eingestellt.

Mit der nun angestrebten neuen Gebietsdefinition, die sich am aktuellen Bestand orientiert, soll daher auch in Bezug auf den baulichen Ausnutzungsgrad mit der Anhebung der Grundflächenzahl auf 0,5 eine entsprechende Anpassung erfolgen.

Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Die Neufestsetzung beinhaltet, gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, dass die festgesetzte Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen um bis zu 50 % überschritten werden darf (also bis zu einer GRZ von 0,75 = sog. „GRZ II“). Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Neben der Anpassung an die bestehende Entwicklung wird der höhere Dichtewert auch im Hinblick auf die Anforderungen aus der Bodenschutzklausel für erforderlich erachtet.

6.3 Grünordnung

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Anpassung der zulässigen Art der baulichen Nutzung an die, seit Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplans erfolgte Entwicklung sowie der Feinsteuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen.

Neuversiegelungen bzw. die erstmalige planerische Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen werden im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet.

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB "*Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5* (BauGB) *vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig*" zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht erforderlich.

Gemeinde Willingen (Upland) September 2026