Gemeinde Willingen (Upland)

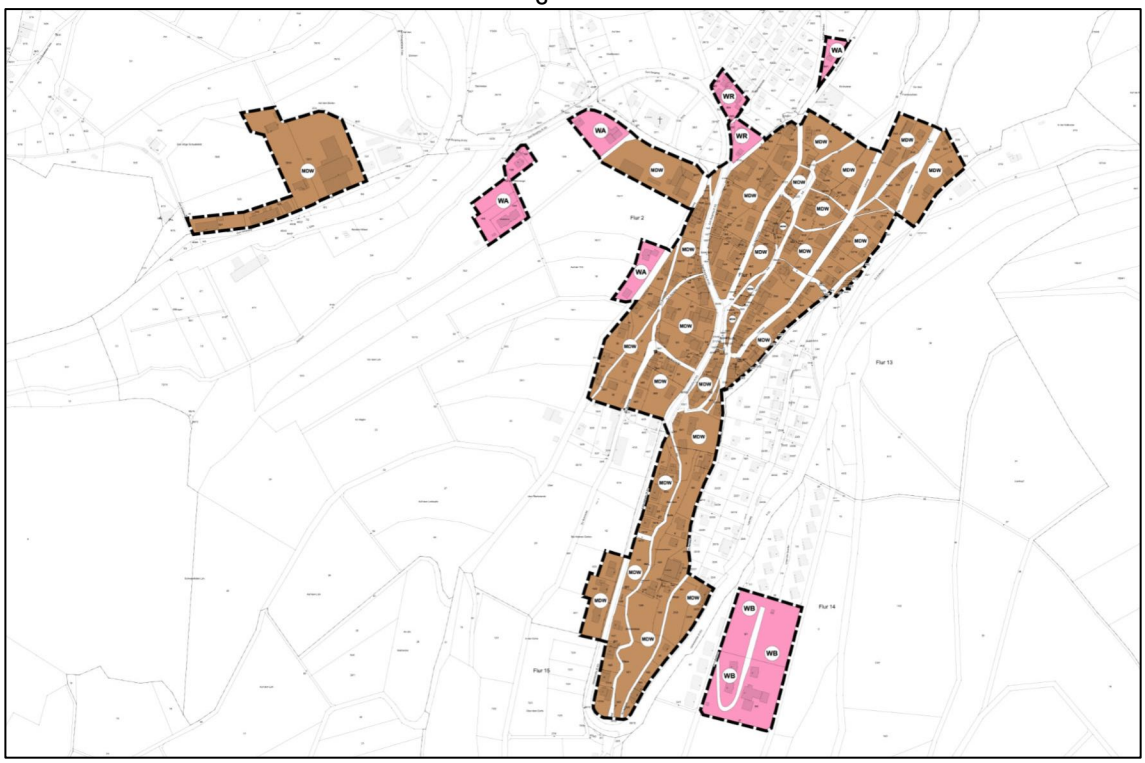
Ortsteil Schwalefeld

Bebauungsplan
„Ortslage Schwalefeld“

(einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 i.V.m. § 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 Ortslage „Schwalefeld" 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 9

5 Übergeordnete Planungen 11

5.1 Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) 11
5.2 Flächennutzungsplan (FNP) 11

6 Festsetzungsinhalte 12

6.1 Art der baulichen Nutzung 12
6.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) 13
6.1.2 Besonderes Wohngebiet (WB) 14
6.1.3 Dörfliche Wohngebiete (MDW) 15
6.2 Einfacher Bebauungsplan 16
6.3 Berücksichtigung umweltschützender Belange 16

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OpenTopoMap 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: Bebauungsplan - Planteil 12

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 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 Ortslage „Schwalefeld”

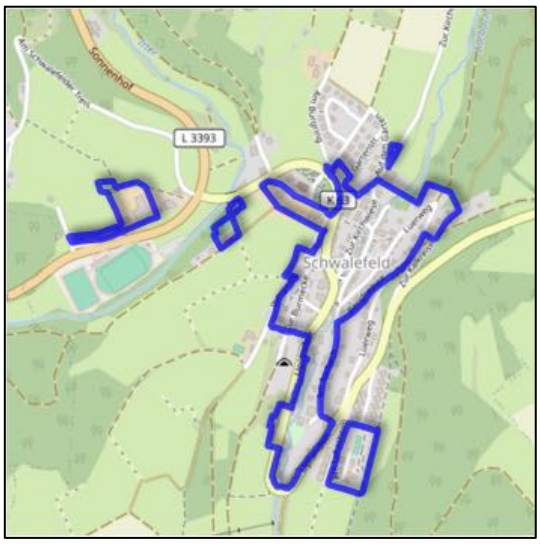


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OpenTopoMap

Weite Teile des historischen Siedlungskerns von Schwalefeld sowie angrenzende Bereiche stellen ohne Bebauungsplan „gewachsene“ Siedlungsteile dar.

Der, aus den Hausformen an vielen Stellen noch ablesbare ehemals vorhandene landwirtschaftliche Prägung ist jedoch überwiegend nicht mehr in Nutzung.

Stattdessen hat sich eine Mischung aus Wohnen, Ferienwohnen und, insbesondere im Bereich beidseitig der Ortsdurchfahrt, mehrere Pensions- und Gastronomiebetriebe und ergänzende Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe eingestellt.

Im Zuge des oben beschriebenen Strukturwandels sind auch bereits einige Wohngebäude vollständig zu Ferienwohnungszwecken umgenutzt worden. Dies hatte

vereinzelt bereits zur Folge, dass aufgrund des Fehlens sozialer Kontrolle, erhebliche Störungen der benachbarten Wohnbevölkerung entstanden sind.

Insofern wurde auch für noch nicht beplanten Teile der Siedlungslage von Schwalefeld das Erfordernis zur nachträglichen Feinsteuerung der Zulässigkeiten für Ferienwohnungen festgestellt.

Die Planänderung dient u.a. dem Schutz nachbarlicher Belange 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 des Bebauungsplans „Ortslage Schwalefeld“ beschlossen.

3 Verfahren

Hinsichtlich der im Planteil erstmalig festgesetzten Gebietstypen nach Baunutzungsverordnung wurde sich an der jeweils vorhandenen prägenden Nutzungsmischung orientiert. Damit wird gewährleistet, dass *durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB („Im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ – Innenbereich) der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.* Damit sind die Voraussetzungen erfüllt, den Bebauungsplan gem. § 13 Abs. 1 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ aufzustellen.

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 für die drei betroffenen Gebietstypen (WA, WB und MDW) 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 dörflichen Wohngebiet (MDW) wird ergänzend 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.

Der bereits vorhandene Hinweis zu den Voraussetzungen zum Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens wird klarstellend ergänzt um die Aussage, dass Nebenwohnungen und vergleichbare zeitweilige Nutzungen nicht als Hauptwohnungen gelten.

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

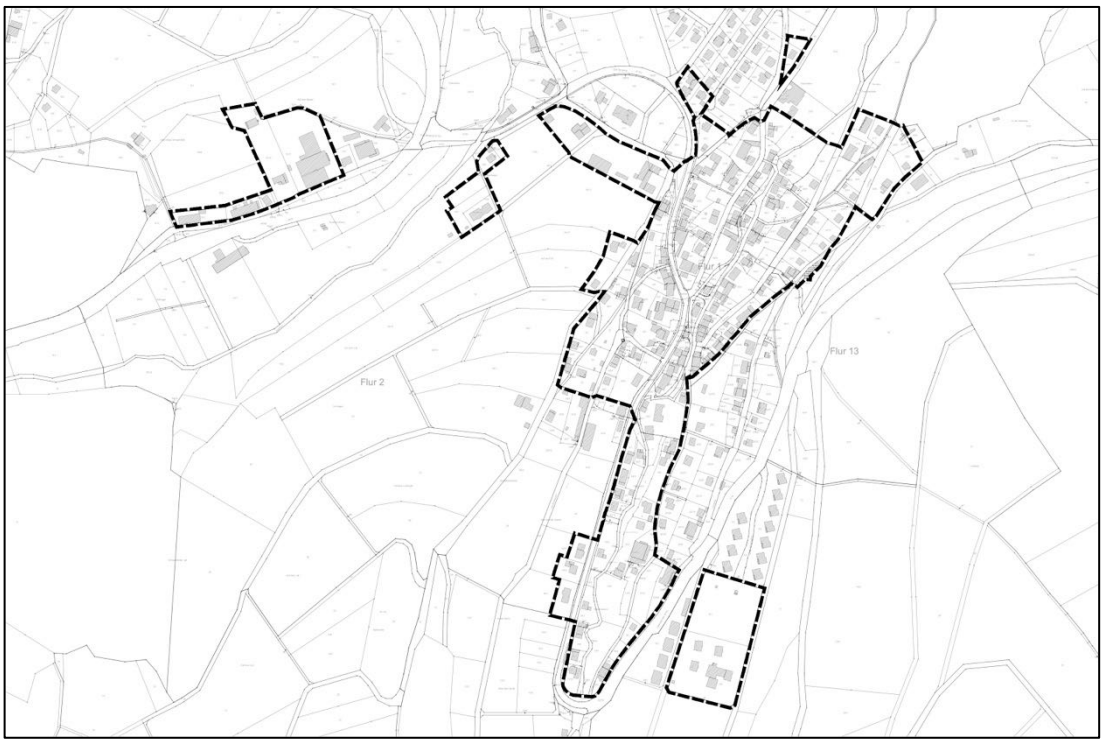


Abbildung 2: Plangebiet auf ALK-Basis

Der insgesamt rd. 17,7 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus 5 räumlichen Teil-Geltungsbereichen. Der größte Bereich umfasst weite Teile des historischen Ortskerns (Flur 1, Flur 2, Flur 11, Flur 13, Gemarkung Schwalefeld) und beinhaltet bzw. tangiert die Bebauung folgender Straßen:

- Uplandstraße,
- Lüerweg,
- Bergfreiheit (westliche Straßenseite),
- Zum Burgring,
- Zur Burmecke,
- Auf den Gärten (nur Haus Nr. 21),
- Gartenstraße (Haus Nr. 1),

Die drei kleineren Teil-Geltungsbereiche umfassen Siedlungsabschnitte im südlichen, nördlichen und westlichen Teil von Schwalefeld (Flur 2, Flur 3, Flur 11, Flur 14, Gemarkung Schwalefeld) und beinhalten bzw. tangieren die Bebauung folgender Straßen:

- Am Lukasheim (östliche Straßenseite),
- Auf den Gärten (nur Haus Nr. 2),
- Zum Burgring (nur Haus Nr. 9),
- Haus Bellevue,

- Zum Wildkamp (nördl. Fußballstadion).

Die Flächen sind überwiegend bereits bebaut.

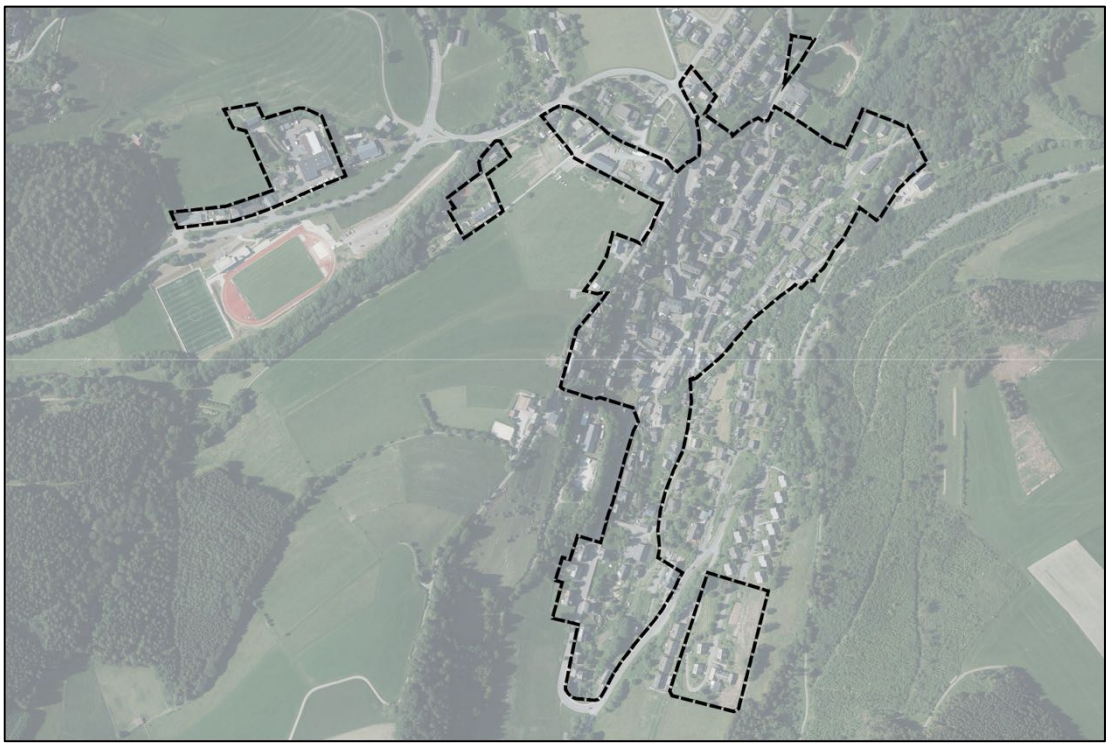


Abbildung 3: Plangebiet auf DOP-Basis (Gemeinde Willingen)

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)

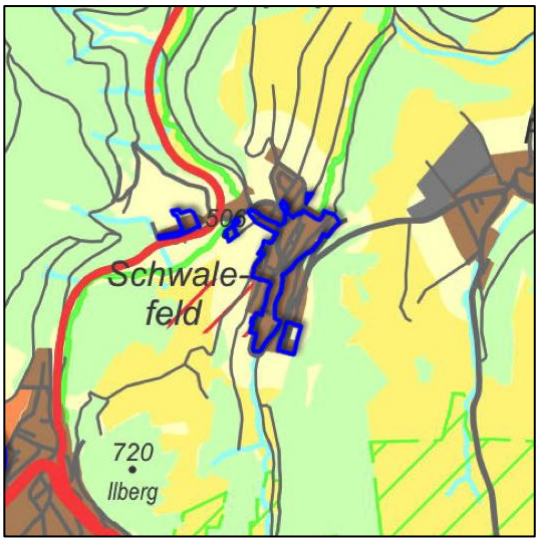


Abbildung 4: Regionalplan – Ausschnitt

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)

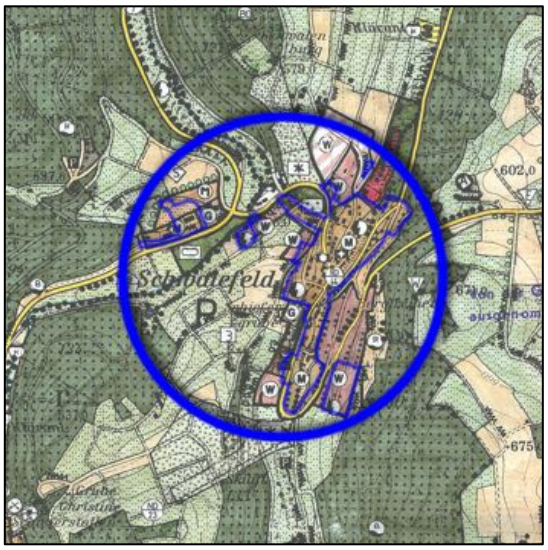


Abbildung 5: Flächennutzungsplan - Ausschnitt

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Willingen (Upland) stellt die Teilgebiete des Geltungsbereich bereits als „Gemische Bauflächen“ (M) und als „Wohnbauflächen“ (W) dar.

Der vorliegende (einfache) Bebauungsplan dient der Feinsteuerung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen innerhalb der Gebietskulisse des Flächennutzungsplans.

Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird daher durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

6 Festsetzungsinhalte

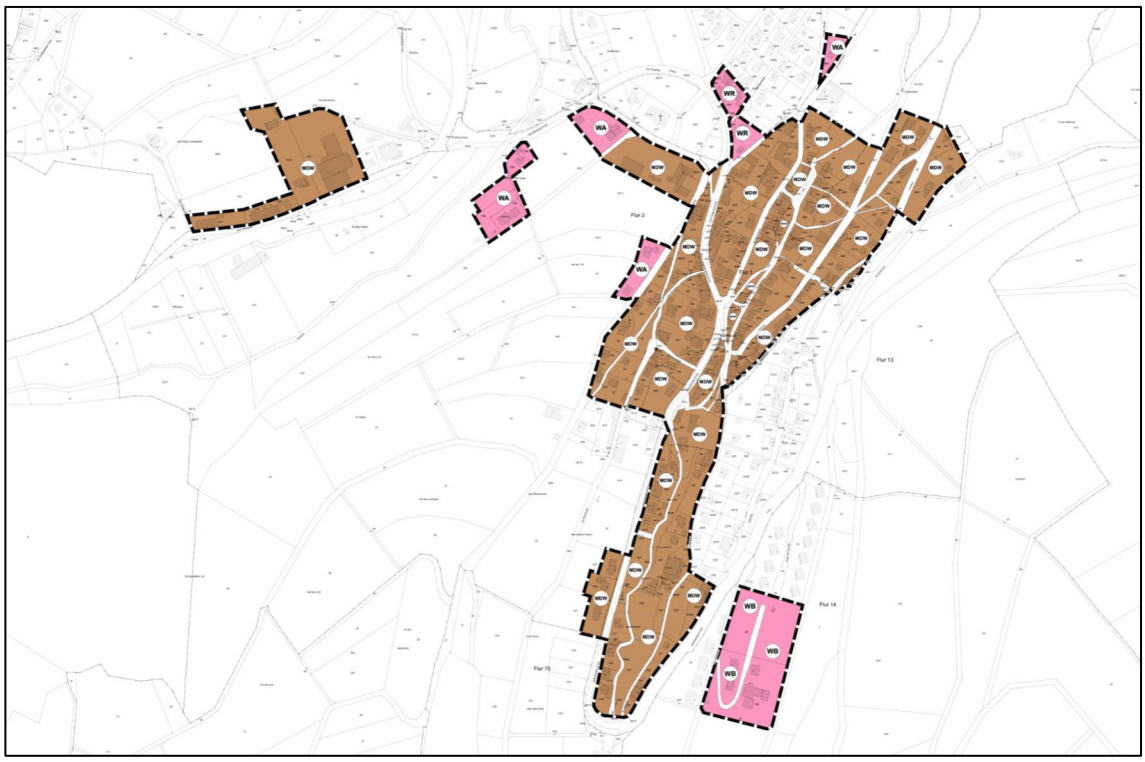


Abbildung 6: Bebauungsplan - Planteil

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 bereits im Zusammenhang bebauten Flächen werden, auf Grundlage ihrer Zielausrichtung nach Flächennutzungsplan und ihrer realen Gebietsausprägung überwiegend als „dörfliche Wohngebiete“ (MDW, gem. § 5a BauNVO) sowie im nördlichen und im nordwestlichen Randbereich als „allgemeine Wohngebiete“ (WA, gem. § 4 BauNVO) festgesetzt.

Einen Sonderfall bildet der im Südosten abgegrenzte Teilgeltungsbereich, der bislang ohne Steuerung durch Bebauungsplan „gewachsen“ ist. Der Bereich grenzt im Osten an die Wohnbebauung der Straße „Zum Lukasheim“ und im Norden an die Wohnbebauung der Straße „Unter den Quellen“. Das Gebiet selbst ist bislang in der Südhälfte bebaut mit einer Nutzungsmischung von Wohngebäuden und Jugendherberge. Dieser Bereich wird daher, auch im Hinblick auf die noch nicht bebauten Flächen im nördlichen Teil, als „besonderes Wohngebiet“ (WB, gem. § 4a BauNVO) festgesetzt.

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 (WA)

Für die 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 Hauptnutzung untergeordnet ist.

Ferienwohnungshäuser sind demnach im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

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 für gebietsverträglich eingestuft. Voraussetzung ist, dass mindestens eine Wohnung im Wohngebäude zum Wohnen im Sinne der BauNVO genutzt wird.

Ermittlung der baulich untergeordneten Bedeutung

Die Fragestellung bzgl. der Ermittlung der untergeordneten Bedeutung einer Ferienwohnung im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO wird in einem weiteren Hinweis zu beiden o.g. Baugebietstypen klargestellt. Demnach ist dabei auf die Geschossfläche abzustellen. Neben Vollgeschossen werden auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (einschl. Kellergeschossen) mitgerechnet, nicht aber die zu ihnen gehörenden Treppenräume.

6.1.2 Besonderes Wohngebiet (WB)

Gem. des durch die Gemeinde beschlossenen Konzeptes zur Steuerung von Ferienwohnungen ist die Wohnnutzung in **besonderen Wohngebieten (WB, gem. § 4a BauNVO)** weniger störungsanfällig.

Daher wird, unter Zuhilfenahme der Gliederungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO diesbezüglich 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.

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 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.

Ermittlung der baulich untergeordneten Bedeutung

Die Fragestellung bzgl. der Ermittlung der untergeordneten Bedeutung einer Ferienwohnung im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO wird in einem weiteren Hinweis zu beiden o.g. Baugebietstypen klargestellt. Demnach ist dabei auf die Geschossfläche abzustellen. Neben Vollgeschossen werden auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (einschl. Kellergeschossen) mitgerechnet, nicht aber die zu ihnen gehörenden Treppenräume.

6.1.3 Dörfliche Wohngebiete (MDW)

Da, gem. des durch die Gemeinde beschlossenen Konzeptes zur Steuerung von Ferienwohnungen in *dörflichen Wohngebieten (MDW, gem. § 5a BauNVO) ein geringfügig höheres Störungspotential als in Wohngebietstypen (nach §§ 3, 4 und 4a BauNVO) hinnehmbar* ist, wird, unter Zuhilfenahme der Gliederungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO, ergänzend festgesetzt:

„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).

Feinsteuerung über die Erteilung des Einvernehmens

Wie bereits in Kap. 2.1 beschrieben, erfolgt die Feinsteuerung hinsichtlich der Anzahl der Ferienwohnung bzw. des Verhältnisses zur Wohnnutzung im Gebäude 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.

Damit wird darüber hinaus klargestellt, dass Ferienwohnungshäuser grundsätzlich ausgeschlossen sind bzw. keine Zustimmung durch die Gemeinde erhalten und Ferienwohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn in dem betreffenden Gebäude mindestens eine Wohnung zum Wohnen im Sinne der BauNVO genutzt wird.

Ermittlung der baulich untergeordneten Bedeutung

Die Fragestellung bzgl. der Ermittlung der untergeordneten Bedeutung einer Ferienwohnung im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO wird in einem weiteren Hinweis zu beiden o.g. Baugebietstypen klargestellt. Demnach ist dabei auf die Geschossfläche abzustellen. Neben Vollgeschossen werden auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in

anderen Geschossen (einschl. Kellergeschossen) mitgerechnet, nicht aber die zu ihnen gehörenden Treppenräume.

6.2 Einfacher Bebauungsplan

Der maßgebliche Regelungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplans ist daher die Festsetzung der o.g. Gebietstypen, die aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sind und auch der vor Ort vorzufindenden jeweiligen Gebietsprägungen entsprechen. Insofern handelt es sich bei dem Bebauungsplan um einen „einfachen Bebauungsplan“ nach § 30 Abs. 3 BauGB, da von den in § 30 Abs. 1 BauGB aufgeführten Mindestinhalten (Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen) nur die „Art der baulichen Nutzung“ verbindlich geregelt wird.

Daher richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB.

6.3 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