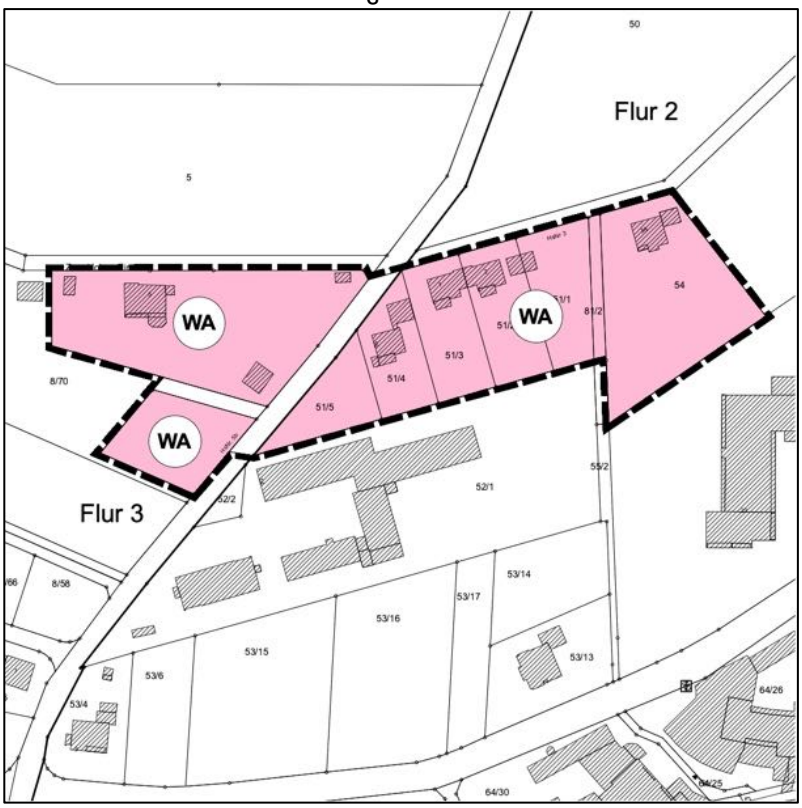
Gemeinde Willingen (Upland)

Ortsteil Willingen

Bebauungsplan
„Zum hohen Eimberg“

(einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB)
– 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 „Zum hohen Eimberg" 6

3 Verfahren 7

3.1 Verfahrensschritte 8
3.1.1 Erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB 9

4 Lage und Abgrenzung des Plangebietes 9

5 Übergeordnete Planungen 10

5.1 Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) 10
5.2 Flächennutzungsplan (FNP) 11
5.3 Rechtskräftige Bebauungspläne 11
5.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung 11
5.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel 12
5.5 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen 13
5.5.1 Naturpark Diemelsee 13

6 Festsetzungsinhalte 14

6.1 Art der baulichen Nutzung 14
6.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) 14
6.2 Maß der baulichen Nutzung 16
6.2.1 Grundflächenzahl - GRZ 16
6.3 Grünordnung 16

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OpenTopoMap 6
Abbildung 2: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG) 9
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) 9
Abbildung 4: Regionalplan – Ausschnitt 10
Abbildung 5: Flächennutzungsplan - Ausschnitt 11
Abbildung 6: Naturparkgebiet (aus: Info Broschüre) 13
Abbildung 7: Bebauungsplan - Planteil 14

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 Willingen 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 Willingen 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 „Zum hohen Eimberg”

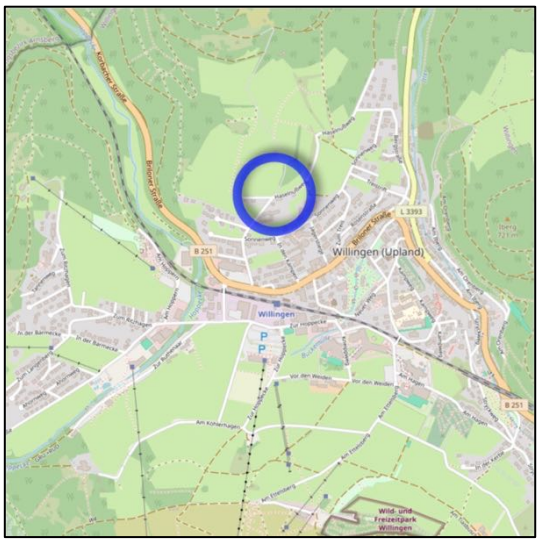


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OpenTopoMap

Der Bereich „Zum hohen Eimberg“ befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Willingen. Das 1,2 ha große Wohngebiet befindet sich im direkten Übergang zwischen der bebauten Ortslage und der freien Agrarflur.

Das Gebiet ist sehr ruhig gelegen aber gleichzeitig in räumlicher Nähe zu dem zahlreichen Angeboten der touristischen Infrastruktur in Willingen. Insofern ist dieser Bereich für Gästeübernachtungen besonders interessant.

Der Bereich ist überwiegend bereits bebaut und im Regionalplan Vorranggebiet Siedlung Bestand sowie im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche (überwiegend Wohnbaufläche, z.T. als Sonderbaufläche) dargestellt. Nördlich, westlich und östlich schließen sich weitere Flächen an, die, gem. entsprechender Darstellung im Flächennutzungsplan, für

die Siedlungsentwicklung vorgesehen sind. Insofern wurde auch für den Bereich „Zum hohen Eimberg“ das Erfordernis zur vorsorglichen Feinsteuerung der Zulässigkeiten für Ferienwohnungen festgestellt.

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

3 Verfahren

Aufgrund seiner Lage und baulichen Prägung sind die Voraussetzungen und der inhaltlichen Ausrichtung des Bebauungsplans auf Maßnahmen der Innentwicklung sind die Voraussetzung zur Umsetzung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

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	11.330
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
Zulässige Brutto-Gesamtgrundflächen in m^2	**3.399**

Der „untere Schwellenwert“ von 20.000 m^2 Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht überschritten. 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 Festsetzung als „allgemeines Wohngebiet“ ordnet sich bezüglich der baulichen Nutzung, der Bauweise und der der Grundstücksfläche in die Umgebung ein. Das Gebiet ist bereits erschlossen und der Ortscharakter bleibt erhalten.

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

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB 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.

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	

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

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

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

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

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

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

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

4 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

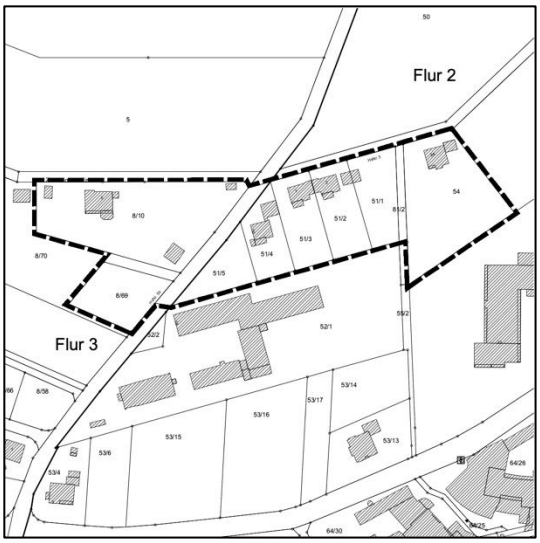


Abbildung 2: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)

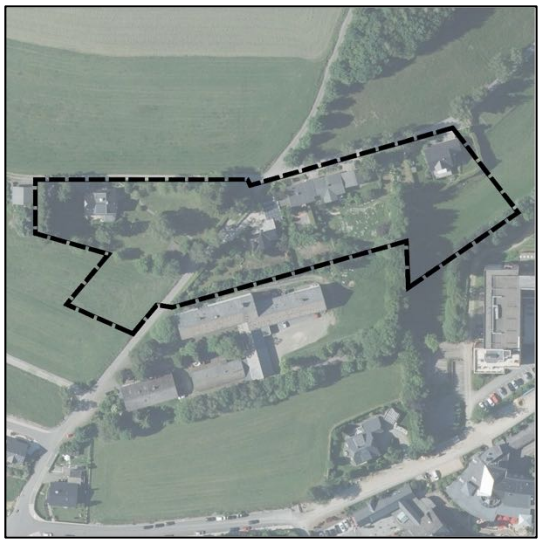


Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortes Willingen und erstreckt sich rund 250 m von West nach Ost südlich parallel des *Haselnußwegs* und des nördlichen Teils der Straße

Zum hohen Eimberg. Die maximale breite des Gebiets beträgt rund 70 m. Das räumliche Plangebiet umfasst die nachfolgenden Flurstücke:

Gemarkung Willingen, Flur 2, Flurstücke:	51/1, 51/2, 51/3, 51/4, 51/5, 81/2 (tw.) 54
Gemarkung Willingen, Flur 3, Flurstücke:	8/10, 8/69, 8/70 (tw.), 12/12 (tw.)

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

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)

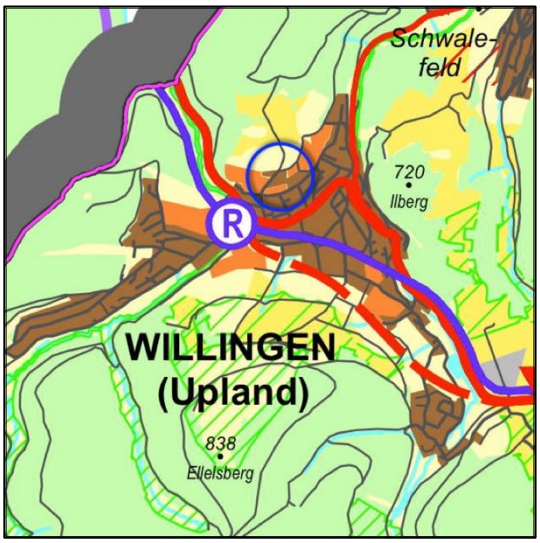


Abbildung 4: Regionalplan – Ausschnitt

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“ und zu Teilen als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ dargestellt.

Das Planvorhaben entspricht demnach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

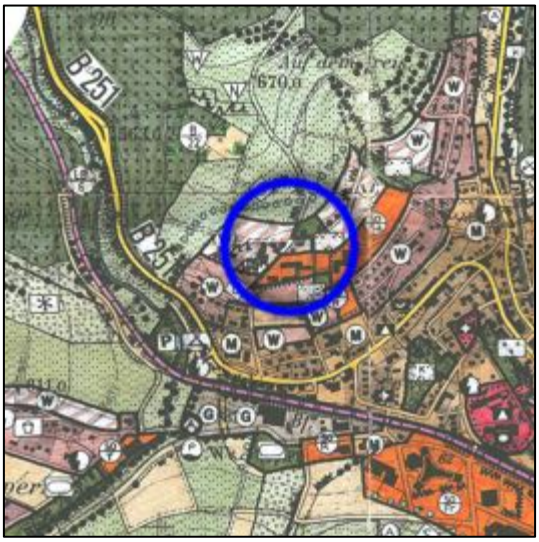


Abbildung 5: Flächennutzungsplan - Ausschnitt

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Willingen (Upland) stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 BauNVO zu i.e. zwei Drittel als „Wohnbaufläche - Planung“ (W) sowie den Rest als „Sonderbaufläche - Sanatorium“ dar.

Der im FNP in das Plangebiet ragende Teil der Sonderbaufläche ist der aktuellen Gegebenheit nach deutlich durch Grundstücksgrenzen von dem Sanatorium abgegrenzt. Der Überlagerung der Sonderbaufläche durch die Flurstücke liegt aller Voraussicht nach Abweichungen von der ehemaligen Planung sowie starke Ungenauigkeiten und Verzerrungen des alten FNP-Planwerks zugrunde.

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 vollständig 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

Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan.

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[4].

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

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“[5]

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[6]) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“[7]) 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“.*[8]

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

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.

---

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

[6] § 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.“

[7] § 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.“

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

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 einer leichten Erhöhung des Dichtewerts der bereits bebauten Teiles des Plangebietes.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden keine als Wald genutzte Flächen, sondern größtenteils bereits bebaute Flächen überplant. Die noch nicht bebaute und landwirtschaftlich genutzte Fläche ist voll erschlossen und bereits jetzt als Bauland zu bewerten. Darüber hinaus ist das Plangebiet sowie dessen unmittelbares Umfeld durch die entsprechende Darstellung / Ausweisung auf den übergeordneten Planungsebenen bereits seit langem für die weitere Siedlungsentwicklung in Willingen vorgesehen.

5.5 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

5.5.1 Naturpark Diemelsee

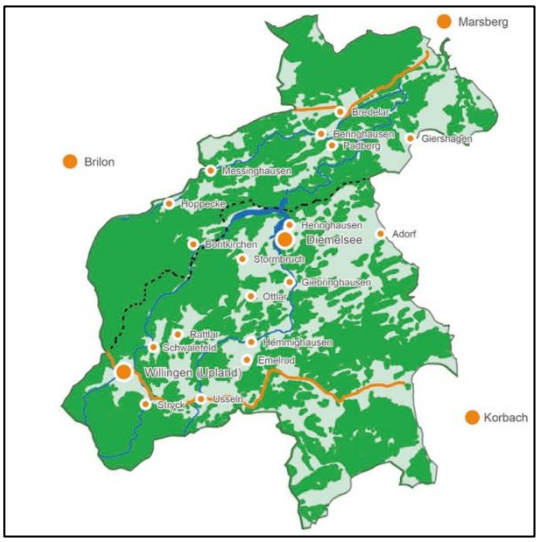


Abbildung 6: Naturparkgebiet (aus: Info Broschüre)

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.

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

6 Festsetzungsinhalte

Da der Fokus dieses Bebauungsplans auf der Einführung einer Regelung zur Feinsteuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen liegt und darüber hinaus kein weiteres Regelungserfordernis besteht, wird der Bebauungsplan als „einfacher Bebauungsplan“ nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt und beinhaltet lediglich die Festsetzung eines „allgemeines Wohngebietes“ sowie ergänzend eine gliedernde Festsetzung nach § 1 BauNVO zur Feinsteuerung von Ferienwohnungen.

Die Beurteilung von Vorhaben erfolgt demnach „im Übrigen“ nach § 34 oder § 35 BauGB (vgl. § 30 Abs. 3 BauGB).

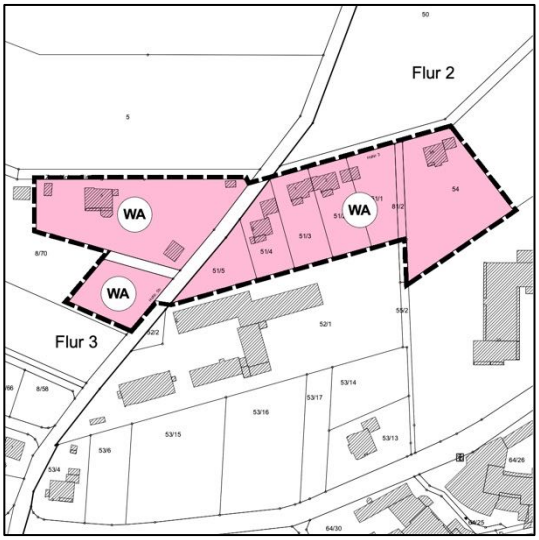


Abbildung 7: Bebauungsplan - Planteil

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

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Auf Ebene des Bebauungsplans wird durch die Festsetzung der Flächen im Plangebiet als „allgemeines Wohngebiet“ (WA, gem. § 4 BauNVO) klargestellt, dass mit der Rechtskraft des Bebauungsplans 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 vor-

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

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

Ferienwohnungshäuser sind auch hier ausgeschlossen.

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

<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 zwei Wohnungen als Ferienwohnungen genutzt werden.

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

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl - GRZ

Neben der Feinsteuerung im Bereich der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist vorliegend auch eine Festlegung der Grundflächenzahl erforderlich. Diese wird vorliegend auf eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dieser Dichtewert orientiert sich am aktuellen Bestand und stellt darüber hinaus auch den aus städtebaulicher Sicht vertretbaren Rahmen für Wohngebiete in Siedlungsrandlagen in Willingen dar.

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

Die Festsetzung 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 0,45 = sog. „GRZ II“). Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

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