



**Gemeinde Willingen (Upland)
Ortsteil Bömighausen**

FNP-Änderung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Chaletpark Lönnterrassen“

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(als Konzeptentwurf - vgl. Unterlagen zum Bebauungsplan)

Teil C: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
und
der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

März 2024

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	2
1.3	Verfahren und Verfahrensschritte	3
1.3.1	Verfahren	3
1.3.2	Verfahrensschritte	3
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	3
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperkklausel	4
2	Bebauungs- und Erschließungskonzept	7
2.1	Bauliches Konzept	7
2.2	Erschließungskonzept.....	9
2.2.1	Straßenbau	9
2.2.2	Wasserversorgung	9
2.2.3	Kanalisation.....	10
3	Übergeordnete Planungen	11
3.1	Regionalplan Nordhessen 2009.....	11
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	13
4	Umweltbericht	13

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Lage des „Chaletpark Lönnterrassen“ (OpenStreetMap)</i>	1
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf FNP-Basis.....</i>	2
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)</i>	2
<i>Abbildung 4: Bodenfunktionale Gesamtbewertung (Bodenviewer Hessen)</i>	5
<i>Abbildung 5: Bebauungs- und Erschließungskonzept (Kleine & Potthoff Architekten, Korbach, Stand: 9/2023)</i>	7
<i>Abbildung 6: Ferienhaus - Ansichten (Kleine & Potthoff Architekten, Korbach, Stand: 9/2023)...</i>	7
<i>Abbildung 7: Empfangsgebäude (Kleine & Potthoff Architekten, Korbach, Stand: 9/2023)</i>	8
<i>Abbildung 8: Chaletpark - Visualisierung (Kleine & Potthoff Architekten, Korbach, Stand: 1/2024)</i>	8
<i>Abbildung 9: Chaletpark - Visualisierung (Kleine & Potthoff Architekten, Korbach, Stand: 1/2024)</i>	8
<i>Abbildung 10: RPN 2009 (Ausschnitt)</i>	11
<i>Abbildung 11: Änderungsbereich – aktuell</i>	13
<i>Abbildung 12: geplante Änderung</i>	13

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

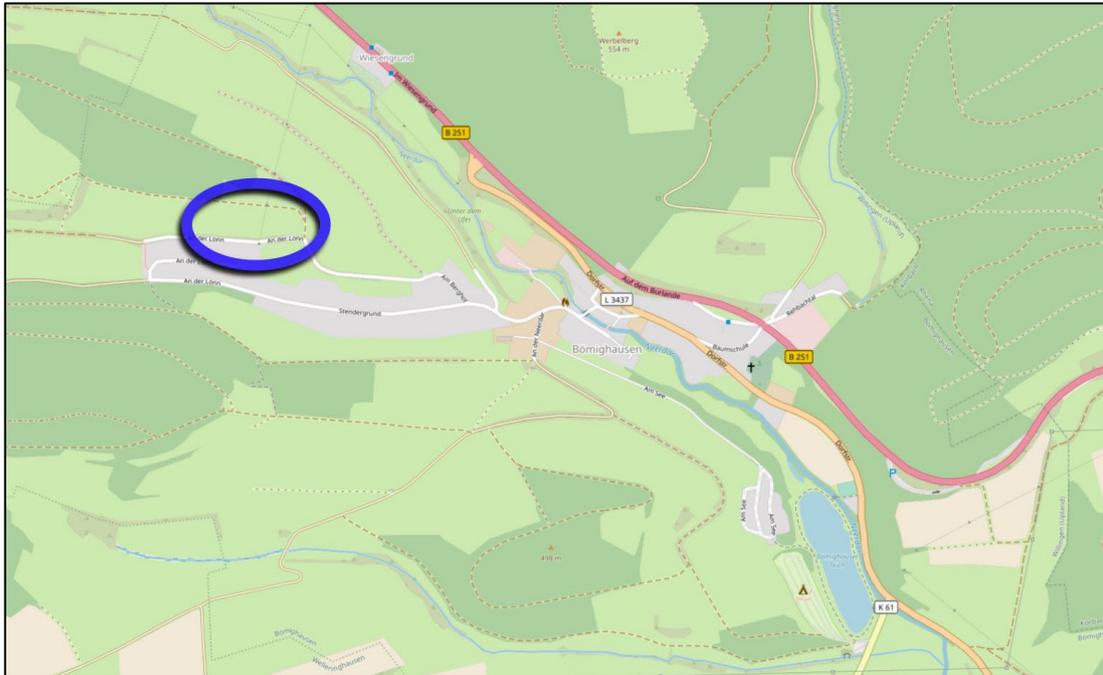


Abbildung 1: Lage des „Chaletpark Lönnterrassen“ (OpenStreetMap)

Die Gemeinde Willingen (Upland) ist durch Mittelgebirgslandschaften mit ausgedehnten Waldgebieten, Hochheidellandschaften und landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt und verfügt über einen hohen Naherholungswert. Als Urlaubsdestination zeichnet sich Willingen durch ein vielseitiges und ganzjähriges touristisches Angebot aus. Freizeittouristisch bietet die Gemeinde Willingen neben den Aktivitäten im Ski- und Wandergebiet eine Vielzahl weiterer Angebote im Tourismussektor, die kontinuierlich ergänzt und ausgebaut werden.

Eine lokal ansässige Hotel- und Gastronomiegruppe beabsichtigt daher zur Erweiterung des Angebots in Willingen, ihr Konzept zur Entwicklung einer kleinen Ferienhaussiedlung im Ortsteil Bömighausen umzusetzen. Auf einer Fläche von rund 15.000 m² sollen, unter dem Titel „Chaletpark Lönnterrassen“, 25 attraktive Chalets entstehen. Als Zielgruppe werden in erster Linie Familien angesprochen, die einen Urlaub jenseits des touristischen Zentrums von Willingen suchen.

Das Vorhaben ist für den Tourismusstandort Willingen von Bedeutung, denn es stellt eine attraktive Ergänzung des Angebots für die gesamte Urlaubsdestination dar. Das Projekt dient einer zukunftsweisenden Ausrichtung der touristischen Infrastruktur. Dabei liegt der Fokus auf nachhaltige Tourismusangebote, die regionale Gegebenheiten in den Blick nehmen. Das Vorhaben soll auch, das durch den sog. Clubtourismus geprägte Image Willingens modernisieren und kann ein Angebot eines regional verankerten Aktivitäts- und Erholungsurlaubs darstellen. Dabei knüpft das Plangebiet räumlich an die bereits in den 1970er Jahren entwickelte Ferienhausanlage, die durch den Bebauungsplan Nr. 2 „Der Stendergrund und An der Löhn“ entwickelt wurde, an.

Die Gemeinde betrachtet dieses Vorhaben als Bereicherung des touristischen Portfolios und unterstützt dieses Vorhaben mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ (Grünland) dargestellt. Daher ist gem. § 8 Abs. 2 + 3 Baugesetzbuch (BauGB) parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Willingen hat daher in ihrer Sitzung am 29.01.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Chaletpark Lönnterrassen“ sowie die erforderliche Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich beschlossen.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

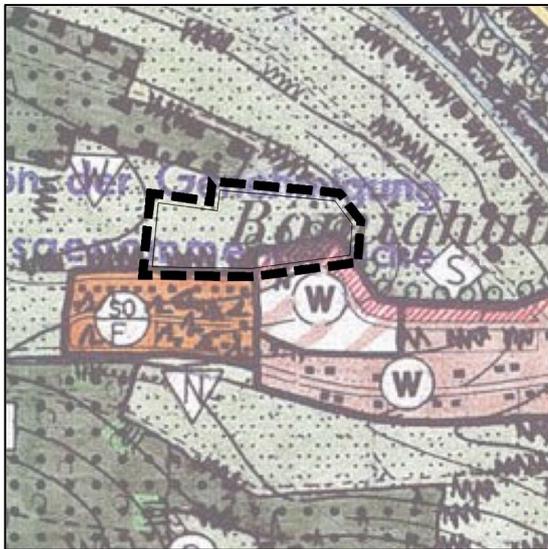


Abbildung 2: Plangebiet auf FNP-Basis



Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Siedlungsbereichs des Ortsteils Bömighausen. Das Gelände ist bewegt und neigt sich von Norden nach Süden und Osten und ist in die leicht hügelige Gebirgslandschaft eingebettet. Es umfasst bisher unbebaute Flächen, nördlich der Ferienhaussiedlung „Stendergrund“. Diese Ferienhaussiedlung wurde in den 1970er Jahren mit rund 30 freistehenden Ferienhäusern konzipiert. Das Plangebiet stellt eine Außenbereichsfläche dar, die als landwirtschaftliche Fläche, der Grünlandnutzung unterliegt. Im Westen und Osten ist es von Grünland umgeben, im Nordwesten grenzt es an ein forstlich genutztes Waldgebiet an. Im Nordosten befinden sich ebenfalls Grünlandflächen.

Der räumliche Geltungsbereich besitzt eine Größe von rd. 1,8 ha

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die Verlängerung der Straße „Am Berghof“. Diese führt östlich des Plangebiets in den Kern der Ortslage Bömighausen. Dort befindet sich der Anschluss an das überörtliche Straßenverkehrsnetz (Dorfstraße - Landesstraße L 3437). Die unmittelbar angrenzende Bundesstraße B 251 stellt die zentrale Verbindungsachse innerhalb des Gemeindegebiets dar und verbindet auf lokaler Ebene den Ortsteil Bömighausen mit dem Kernort Willingen. Darüber hinaus stellt die

Bundesstraße auch die leistungsfähige zentrale Verbindungsachse an das Fernstraßennetz in der Region dar.

1.3 Verfahren und Verfahrensschritte

1.3.1 Verfahren

Die Bauleitplanung wird im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen zur Umsetzung im vereinfachten (§ 13 BauGB) nicht vorliegen.

1.3.2 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	29.01.2024
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom __.__.____ bis __.__.____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom __.__.____ bis __.__.____
6.	Feststellungsbeschluss gem. § 5 Abs. 1 BauGB	__.:__.____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung gem. § 6 Abs. 5 BauGB	__.:__.____

1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Während der letzten 60 Jahre hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt. Im Jahr 2017 wurde täglich eine Fläche von rund 58 Hektar neu ausgewiesen - meist zulasten der Landwirtschaft und fruchtbarer Böden. Das entspricht der Größe von ca. 82 Fußballfeldern.

Ökologisch wertvolle Flächen werden in Bauland und Standorte oder Trassen für Infrastrukturen wie Kläranlagen, Flugplätze, Straßen oder Bahnlinien umgewidmet. Negative Umweltfolgen sowie schädliche städtebauliche, ökonomische und soziale Auswirkungen sind unausweichlich.

*Die Bundesregierung hat sich deshalb im Rahmen der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ zum Ziel gesetzt, **bis zum Jahr 2030** die Neuinanspruchnahme von Flächen für*

Siedlungen und Verkehr auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern. Im Durchschnitt der Jahre 1993 bis 2003 lag der Flächenverbrauch noch bei 120 Hektar pro Tag.“¹

Daher wurden mit der Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) 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“²) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“³) 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“.*⁴

1.4.1 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.

¹Umweltbundesamt: Flächensparen – Böden und Landschaften erhalten (24.02.2020) (<https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#flaechenverbrauch-in-deutschland-und-strategien-zum-flaechensparen>)

² § 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.“

³ § 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.“

⁴ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

Bewertung:

Das geplante Projekt kann aufgrund der spezifischen Standortanforderungen an das Vorhaben nicht im Rahmen der Innenentwicklung umgesetzt werden. Es werden landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen im Anschluss an die benachbarte Ferienhausanlage in Anspruch genommen und somit die Umwidmungssperrklausel berührt. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für das Projekt wird wie folgt begründet:

Betreiberkonzept

Durch den Vorhabenträger sind folgende Rahmenbedingungen für das Projekt „Chaletpark Lönnterrassen“ formuliert worden: Die Zielgruppe der projektierten Anlage sind maßgeblich Familien, Natur- und Aktivurlauber sowie Erholungssuchende (inkl. Wellnessurlauber), die die touristische Infrastruktur am Standort Willingen nutzen wollen. Der Projektstandort soll sich daher in einer naturgeprägten ruhigen Lage, die einen hohen Naherholungswert besitzt, befinden. Sie soll jedoch ebenfalls an vorhandene Infrastrukturen anschließen und in einer angemessenen Reichweite eine Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz besitzen.

Lage im Raum

Der vorgesehenen Standort in Bömighausen erfüllt diese Rahmenbedingungen durch seine Lage in einer naturnahen Kulturlandschaft. Daneben besitzt das Plangebiet jedoch auch eine siedlungsstrukturelle Vorprägung durch die benachbarte Ferienhausbebauung sowie die angrenzende Siedlungslage von Bömighausen. Da die geplante Ferienhausanlage nicht losgelöst von Siedlungsstrukturen im Gemeindegebiet angeordnet wird, sondern vorhandene Strukturen aufgreift, ergänzt und erweitert, führt das geplante Vorhaben nicht zu einer Zersiedlung der Landschaft. Vielmehr wird die lineare Siedlungsstruktur, die über die Straßen Am Berghof und Stendergrund in den vergangenen 50 Jahren entwickelt wurde, weitergeführt.

Landwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt.

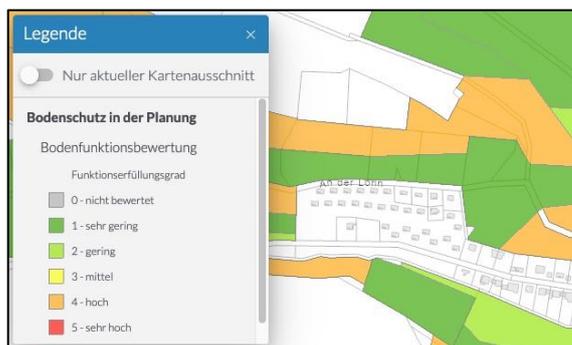


Abbildung 4: Bodenfunktionale Gesamtbewertung (Bodenviewer Hessen)

Die Flächen werden durch einen ortsansässigen Landwirt bewirtschaftet. Der Landwirt ist nicht Eigentümer der Agrarflächen. Diese befinden sich im Eigentum der Vorhabenträger.

Bezogen auf die bodenfunktionale Gesamtbewertung ist der Standort differenziert zu betrachten. Der nördliche Abschnitt erhält aufgrund seiner Charakterisierung als Trockenstandort eine hohe bodenfunktionale Gesamtbewertung (Stufe 4 - hoch). Maßgeblich hierfür ist die Standorttypisierung (Stufe 5 – sehr hoch), demgegenüber ist das Ertragspotenzial, die Feldkapazität und das Nitratrückhaltevermögen sehr gering (Stufe 1 – sehr gering).

Der südliche Abschnitt erhält bzgl. der bodenfunktionalen Gesamtbewertung nur die Stufe 1 - sehr gering (Standorttypisierung: Stufe 3 - mittel, Ertragspotenzial: Stufe 2 - gering, Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen: Stufe 1 - sehr gering). Die Grünlandzahl liegt bei im nördlichen Abschnitt bei >15 bis <20, im südlichen Abschnitt

liegt die Grünlandzahl bei >20 bis <25. Die Wertigkeit des Standorts in Bezug auf die Ertragsfähigkeit für die landwirtschaftliche Produktion ist somit als gering einzustufen.

Agrarstrukturelle / betriebsstrukturelle Belange

Grundsätzlich sind im Rahmen der Standortüberlegung auch die agrarstrukturellen Auswirkungen zu betrachten und zu beurteilen. Der Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen kann für den Bewirtschaftenden erhebliche Auswirkungen haben. Prinzipiell kann sich in Abhängigkeit von der Größe des landwirtschaftlichen Betriebs ein Flächenentzug auch existenzgefährdend auswirken.

Vorliegend handelt es sich bereits aufgrund der relativ geringen Flächengröße und Wertigkeit der Betriebsflächen im Projektgebiet um Bereiche, deren Entzug offensichtlich nicht zu einer existenzgefährdenden Auswirkung auf den Betrieb führen kann.

Fazit:

Unter Würdigung der spezifischen Standortanforderungen an das Vorhaben und der örtlichen Situation wird im vorliegenden Fall eine Umsetzung des Projekts seitens der Gemeinde befürwortet. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfolgt lediglich im notwendigen Umfang. Das Projekt dient dem Ausbau nachhaltiger und zukunftsfähiger touristischer Strukturen am Standort Willingen und kann damit innerhalb der Urlaubsdestination Willingens, zu einer Ergänzung des nachgefragten Ferienhaussegments dienen.

2 Bebauungs- und Erschließungskonzept



Abbildung 5: Bebauungs- und Erschließungskonzept (Kleine & Potthoff Architekten, Korbach, Stand: 9/2023)

2.1 Bauliches Konzept

Eine örtliche Hotel- und Gastronomiegruppe plant die Errichtung eines „Ferienhausparks“ westlich des Ortsteils Bömighausen. Das Projekt soll den Namen „Chaletpark Lönnterrassen“ erhalten. Auf einer Fläche von rund 15.000 m² sollen 25 Ferienhäuser entstehen, die maximal 75 - 100 Gäste beherbergen können. Die Zielgruppe für die Ferienhausanlage sind vor allem Kleinfamilien und Paare. Den Betrieb des Chaletparks wird die Hotelgruppe Göbel übernehmen.



Abbildung 6: Ferienhaus - Ansichten (Kleine & Potthoff Architekten, Korbach, Stand: 9/2023)

Der Chaletpark erhält eine klare, an den räumlichen Gegebenheiten orientierte städtebauliche Struktur. Dabei nimmt die Gebäudeausrichtung die vorgegebene Straßenerschließung der südlich des Plangebiets gelegenen Wegeparzelle (An der Lön / Am Berghof) auf. Diese orientiert sich an den Höhenlinien im Gelände. Ergänzend wird eine zusätzliche Erschließungsstraße in das Plangebiet gelegt, die im Westen und Osten an die vorhandenen Wege anschließt und somit eine „Ringerschließung“ ermöglicht. Dabei orientieren sich die Gebäude beidseitig dieser privaten Erschließungsstraße. Die kleinen freistehenden Ferienhäuser beherbergen jeweils eine Logiseinheit. Die Gebäude erhalten ein gleichseitig geneigtes Satteldach, mit einer Ausrichtung des Firsts in Nord-Süd-Richtung.

Neben den 25 Ferienhäusern wird ein zentrales „Empfangsgebäude“ errichtet, das sich im Südosten am Eingang des Chaletparks befindet. In dem Gebäude sind die Rezeption sowie andere Serviceeinrichtungen wie z.B. Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen sowie ein kleiner Shop für den täglichen Bedarf untergebracht.

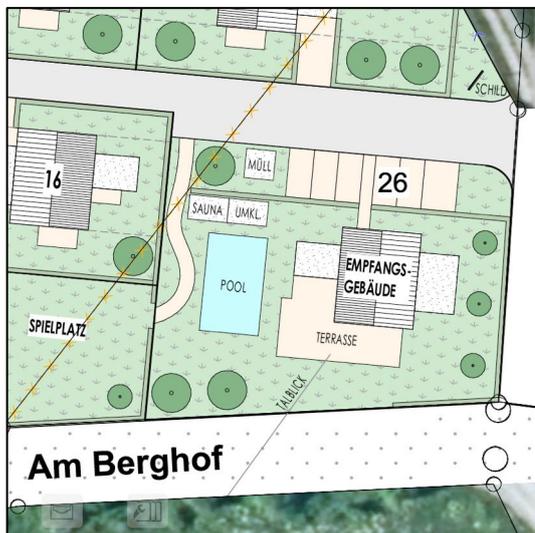


Abbildung 7: Empfangsgebäude (Kleine & Potthoff Architekten, Korbach, Stand: 9/2023)

Im Freigelände des Empfangsgebäudes ist ein kleiner Außenpool vorgesehen. Die Einrichtung einer Sauna soll das Angebot ergänzen. Eine Freiterrasse bietet die Möglichkeit einer Außengastronomie in Verbindung mit dem Shop. Für Kinder wird benachbart ein kleiner Spielplatz errichtet.

Die verkehrliche Erschließung des Chaletparks erfolgt zum einen über die Ringstraße (Privatstraße), die im Osten und Westen an die vorhandenen Wege anbindet. Innerhalb der Anlage ist die Verkehrsführung als Einbahnstraße geplant. Dieser Weg dient vorrangig dem Anliegerverkehr der Ferienhausanlage. Die Privatstraße erhält eine Breite von rund 4,0 m (inkl. Bankette). Dem Empfangsgebäude im Südosten wird ergänzend

eine Stellplatzanlage mit sechs PKW-Stellplätzen (inkl. Behindertenparkplatz) zugeordnet. Die fünf Ferienhäuser der südlichen Bauzeile erhalten ihre Erschließung über die vorhandene Wegeparzelle Am Berghof/ An der Lönne die auch die bereits in der Nachbarschaft vorhandenen Ferienhäuser in der Ferienhausanlage Am Stendergrund erschließen.

Im Nordwesten des Plangebiets wird bewusst ein Grundstücksteil von Bebauung freigehalten. Diese stellt eine Pufferfläche zur benachbarten Waldrand dar. Sie dient weiterhin als erlebbarer Freiraum und soll innerhalb des Gebiets die Aufgabe einer Grünfläche übernehmen.



Abbildung 8: Chaletpark - Visualisierung (Kleine & Potthoff Architekten, Korbach, Stand: 1/2024)



Abbildung 9: Chaletpark - Visualisierung (Kleine & Potthoff Architekten, Korbach, Stand: 1/2024)

2.2 Erschließungskonzept

Die öffentliche Ver- und Entsorgung soll über bestehende Leitungen / Anlagen, die über die Straße Am Berghof ins Plangebiet geführt werden, gesichert werden. Wesentliche Aspekte der Erschließung wurden im Vorfeld zwischen Vorhabenträger, Gemeinde Willingen sowie dem Fachdienst Umwelt beim Kreisausschuss des Landkreises Waldeck-Frankenberg. Das vorliegende Erschließungskonzept ⁵ trifft folgenden Grundaussagen:

2.2.1 Straßenbau

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße „Am Berghof“ auf ca. 300 m. Der vorhandene teilweise asphaltierte Wirtschaftsweg wird auf eine Breite von 3,50 m + 2 x 0,75 cm Bankette ausgebaut.

Das anfallende Oberflächenwasser der Fahrbahn wird über die Bankette der Kaskadenmulde zugeleitet.

Die Fahrbahn und die Entwässerungsmulde können innerhalb der Grenzen der vorhandenen Wegeparzelle untergebracht werden. Teilweise müssen Abfangungen zu den seitlichen Grundstücken errichtet werden.

Innere Erschließung

Die Verkehrsfläche im Chaletpark wird als Ringbahn mit einer Breite von 4,00 m angelegt, wovon rund 3,00 m Breite wegen der steilen Gefälleverhältnisse mit einer Dränasphalttragschicht befestigt werden. Die Entwässerung erfolgt seitlich auf die Bankette, in der einzelne Regeneinläufe vorhanden sind, falls über den Dränasphalt bei Starkregenereignissen nicht das gesamte Regenwasser in die Frostschutzschicht abgeleitet werden kann.

2.2.2 Wasserversorgung

Allgemein

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das Ortsnetz Bömighausen. Die neue Zuleitung von der Straße Am Berghof bis zum geplanten Ferienhauspark ist in DN 100 mm zu errichten.

Löschwasser

Für das Löschwasser ist eine unterirdische Zisterne mit 100 m³ Inhalt herzustellen. Als Standort wird der Bereich des geplanten Spielplatzes angesehen. Die Zisterne kann aus dem Ortsnetz befüllt werden. Aus hygienischen Gründen ist für eine Trennung vom Ortsnetz zu sorgen.

Trinkwasser

Für die Trinkwasserversorgung im Chaletpark ist eine Druckerhöhungsanlage im Funktionsgebäude zu installieren.

Für die Trinkwasserversorgung ist eine Ringleitung DA 75 x 6,6 mm oder kleiner herzustellen. Der Inhalt der Ringleitung beträgt bei DA 75 x 6,6 mm ca. 1,3 m³.

⁵aus: Erschließungskonzepts Chaletpark Lönnterrassen, Ingenieurbüro Gröticke und Partner GmbH, Twistetal, 17. Januar 2024

2.2.3 Kanalisation

Für die Entwässerung des Chaletparks ist ein Trennsystem vorgesehen.

Das Schmutzwasser der Häuser wird über einen neu zu legenden Kanal in der Straße „Am Berghof“ dem vorhandenen Mischwasserkanal Bömighausen im Bereich „Am Berghof“ Nr. 7 zugeleitet. Der geplante Schmutzwasserkanal sollte den Mindestdurchmesser für Leitungen im ländlichen Raum (DN 200) aufweisen.

Da laut Bodengutachten aufgrund der vorhandenen Untergrundverhältnisse eine Versickerung auf der Fläche des Chaletparks sehr schwierig ist, werden auf den einzelnen Grundstücken Staumulden für Regenwasser aus den Dach- und Gehflächen hergestellt. Das Stauvolumen je Grundstück beträgt $2,5 \text{ m}^3$. Ein Überlauf ist durch hochgezogene Einläufe an den Regenwasserkanal herzustellen.

Um dies für sämtliche Grundstücke zu gewährleisten, ist zusätzlich eine Sammelleitung für das überlaufende Regenwasser südlich der jeweiligen Bebauung herzustellen.

Zusätzlich wird für das Regenwasser vor Verlassen der Chaletparkfläche eine zentrale Rückhaltung zum Beispiel in Form eines Staukanals südlich des Funktionsgebäudes erstellt. Es wurde ein erforderliches Volumen von 40 m^3 berechnet.

Der Drosselabfluss von ca. 1 l/s wird mittels Regler sichergestellt und dem Wegeseitengraben (Am Berghof) zugeleitet. Im Wegeseitengraben sind Rigolen in erforderlichem Umfang anzulegen, damit das Regenwasser in den Untergrund abgegeben werden kann.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Die Gemeinde Willingen (Upland), unmittelbar nördlich der Landesgrenze Hessens zu Nordrhein-Westfalen gelegen, übernimmt die Funktion eines Grundzentrums im ländlichen Raum innerhalb des Landkreises Waldeck–Frankenberg.



Abbildung 10: RPN 2009 (Ausschnitt)

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Bömighausen und wird im Kartenteil des Regionalplans Nordhessen 2009 (RPN 2009) als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ (4.6.1 – Grundsatz 1) dargestellt:

„Die in der Karte festgelegten „Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft“ sind für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs zulässig für Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwick-

lung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf (...)

Südwestlich des Plangebiets grenzt unmittelbar ein „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ an. Dieses Vorranggebiet zieht sich als lineares Siedlungsband bis in die historische Ortslage Bömighausens.

Im Zusammenhang mit der geplanten planungsrechtlichen Steuerung des Vorhabens sind insbesondere die Aussagen des RPN bezogen auf *Ferienhausgebiete und überregional bedeutsame Ferienanlagen* zu beachten:

„Neue Ferienhaus- und Wochenendhausgebiete sollen nur in städtebaulicher Zuordnung zu den vorhandenen Siedlungen und Infrastrukturen ausgewiesen werden. In den dargestellten regionalen Grünzügen sind solche Nutzungen unzulässig. Neue Standorte können innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung Bestand“ und „Vorranggebiete Siedlung Planung“ – bzw. im Anschluss an die Ortslage von Ortsteilen ohne ausgewiesene „Vorranggebiete Siedlung Planung“ in den „Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft“ entwickelt werden. In allen diesen Gebieten ist eine angemessene Ein- und Durchgrünung vorzusehen.“ (RPN 2009 – Ziel 1 – 3.1.4)

Beurteilung:

- Im Ortsteil Bömighausen existieren keine ungenutzten Bestandsflächen für Siedlungszwecke („Vorranggebiete Siedlung Bestand“).
- Im Ortsteil Bömighausen befinden sich weiterhin keine ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung Planung“.

- Das Konzept des Vorhabenträgers und Betreibers sieht vor, dass die erforderlichen Grundstücke für eine touristische Nutzung in „naturegeprägter ruhiger Lage, mit einem hohen Naherholungswert“ situiert sind.
- Das Projekt für den „Chaletpark Lönnterrassen“ umfasst eine Netto-Fläche von rd. 1,5 ha im Anschluss an die bebaute Ortslage Bömighausens. Die Nutzung bislang unbebauter Flächen sowie die Reaktivierung nicht mehr genutzter Gewerbeflächen und leer stehender Gebäude im Siedlungszusammenhang ist zum einen aufgrund der genannten touristischen Standortbedingungen („ruhige Lage in naturnaher Kulturlandschaft“) für das Projekt grundsätzlich eher ungeeignet. Andererseits können die benötigten Grundstücksflächen für touristische Nutzungen in der erforderlichen Größenordnung nicht über die Akquirierung von Baulücken oder Leerständen in der Gemeinde Willingen zur Verfügung gestellt werden. Insofern wird festgestellt, dass „Bestandsflächen“ nicht im notwendigen Umfang verfügbar und/ oder für die vorgesehene Nutzung nicht geeignet sind.
- Die geplante Ferienhauanlage steht eindeutig im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage in Bömighausen, Sie schließt an vorhandene Siedlungsbereiche Am Berg-hof und Am Stendergrund an. Notwendige Verkehrsanlagen zur Erschließung und Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im direkten Umfeld des Geltungsbereichs des Bauleitplans vorhanden und können in das Gebiet erweitert werden. Insofern bietet der gewählte Standort für die geplante touristische Nutzung sehr gute Voraussetzungen. Er liegt zum einen inmitten einer naturnahen Kulturlandschaft, zum anderen aber auch am Rande der Ortslage und somit nicht isoliert in der freien Landschaft.
- Die geplante Ferienhauanlage befindet sich nicht innerhalb eines im Regionalplan dargestellten regionalen Grünzugs. Insofern treffen die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft in diesem Bereich nicht auf einen, im Regionalplan mit „besonderer“ Freiraumfunktion dargestellten Bereich. Ergänzend kann die Berücksichtigung wertvoller Landschaftsteile nachgelagert im Rahmen der Bauleitplanung gesteuert werden.
- Eine Überlastung bzw. Schädigung von besonders empfindlichen Landschaftsbereichen oder Biotopen ist aufgrund der Lage des Plangebiets, der Art der Nutzung (lediglich Errichtung von Logiseinheiten) und der Größe des Projekts nicht zu erwarten. Die „kleine“ Ferienhauanlage wird nicht zu einem hohen Verkehrs- und Besucher-aufkommen und somit nicht zu besonderen Belastungen führen.
- Die Konzeption des Bebauungsplans sieht grünordnerische Festsetzungen vor, die zu einer angemessenen landschaftlichen Einbindung der Ferienhauanlage führen wird. Hierzu dienen die Festsetzungen der anteiligen Ein- und Durchgrünung der Baugebiete sowie die geplante „Randeingrünung“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) und die planinterne Festlegung einer Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Übergang zum Landschaftsraum. Die Ferienhauanlage erhält somit zum Landschaftsraum einen angemessenen Übergang. Beeinträchtigungen und Störungen in der waldreichen Kulturlandschaft werden so minimiert und das Vorhaben in die Mittelgebirgslandschaft integriert.

Fazit

Unter Würdigung der vorhabenbedingten spezifischen Standortanforderungen, der örtlichen Gegebenheiten und aufgrund der Möglichkeit auf der nachgelagerten Bauleitplanebene steuernd zu planen, ist im vorliegenden Fall eine Umsetzung des Projekts innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft“ vertretbar.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame FNP der Gemeinde Willingen stellt benachbart zum Plangebiet im Südwesten eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Feriendorf“ und im Südosten eine „Wohnbaufläche – Planung“ dar. Nördlich des Plangebiets erfolgt eine Darstellung als Fläche für die Forstwirtschaft „Wald“ wobei diese mit der Signatur „zu verbessernder Waldrand“ versehen ist.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Willingen stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ (Grünland) dar. Da diese Flächen künftig dem Ferienvohnen dienen sollen, werden diese Flächen künftig als „Sonderbaufläche“ dargestellt.

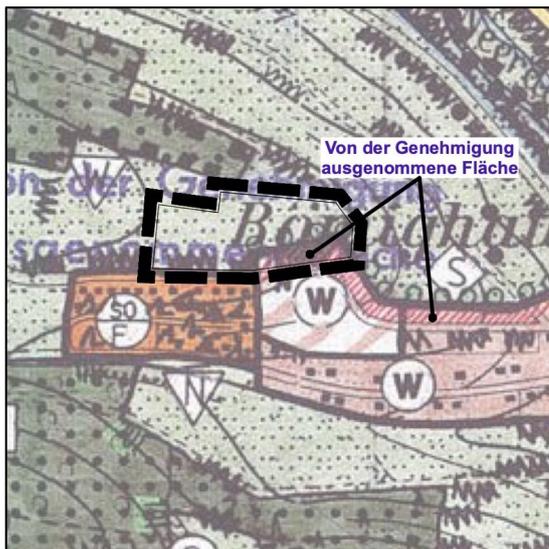


Abbildung 11: Änderungsbereich – aktuell

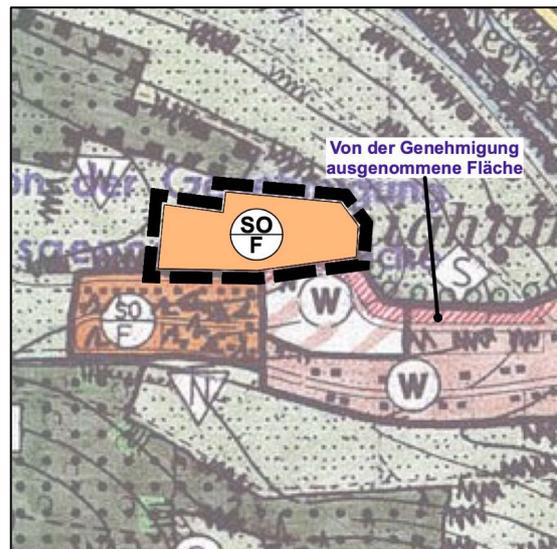


Abbildung 12: geplante Änderung

Die FNP-Änderung wird, gem. § 8 Abs. 3 BauGB, „parallel“ zur Änderung des Bebauungsplans durchgeführt. Für das Plangebiet erfolgt künftig eine Darstellung als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung Feriendorf (SO F).

Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan „Chaletpark Lönnterrassen“ i.S. des § 8 BauGB künftig aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

4 Umweltbericht

Der Umweltbericht zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird im weiteren Verfahren ergänzt, zum jetzigen Zeitpunkt wird auf die Angaben im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Chaletpark Lönnterrassen“ verwiesen, welcher parallel aufgestellt wird.

Auf Bebauungsplanebene weist der Umweltbericht einen höheren Detaillierungsgrad auf, so dass die Erfassung und Bewertung evtl. Auswirkungen auf die Umwelt für die Ebene der Flächennutzungsplanung zu diesem Planungszeitpunkt ausreichend sind.