



**Gemeinde Willingen (Upland)**

## **1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Stryck“**

*- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -*

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung gem. § 2a BauGB</b>
----------------	-----------------------------------

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

**Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB**

***- beschleunigtes Verfahren -***

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](mailto:info@grosshausmann.de)

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes.....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass.....	1
<b>2</b>	<b>Räumliche Lage, Geltungsbereich und Erschließung.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>3</b>
3.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB .....	3
3.2	Verfahrensdokumentation .....	4
<b>4</b>	<b>Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>5</b>
4.1	Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN).....	5
4.2	Flächennutzungsplan (FNP) .....	5
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	6
4.3.1	Bebauungsplan „Sondergebiet Stryck“ .....	6
4.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	6
4.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel .....	7
4.5	Biotop- und Artenschutz .....	8
4.6	Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen.....	8
4.6.1	Naturpark Diemelsee .....	8
4.6.2	Wald .....	9
4.6.3	Gewässer .....	9
<b>5</b>	<b>Festsetzungen / Änderungsinhalte .....</b>	<b>10</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
5.1.1	Gliederung des Sondergebietes.....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	11
5.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse / Gebäudehöhen.....	11
5.2.3	Bauweise und Höhe baulicher Anlagen .....	12
5.3	Wasserflächen und Gewässerrandstreifen .....	12
5.4	Verkehrsflächen .....	13
5.4.1	Ruhender Verkehr .....	13
5.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
5.6	Grünordnung .....	13
5.7	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	16
5.8	Kennzeichnung .....	17
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>Begriffsbestimmungen .....</b>	<b>18</b>

## INHALTSVERZEICHNIS

### Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap.....	1
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) .....	2
Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG).....	2
Abbildung 4: Regionalplan – Ausschnitt.....	5
Abbildung 5: Flächennutzungsplan – Ausschnitt .....	5
Abbildung 6: Ausschnitt BPL „Sondergebiet Stryck“ .....	6
Abbildung 7: Naturparkgebiet (aus: Info Broschüre).....	8
Abbildung 8: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich) .....	10

### Anlage:

Anlage 1: *Fachstellungnahme Biotope und Artenschutz, Groß & Hausmann GbR, Januar 2024*

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

**Teil C: Planteil**

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen*

## 1 Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes

### 1.1 Planungsanlass

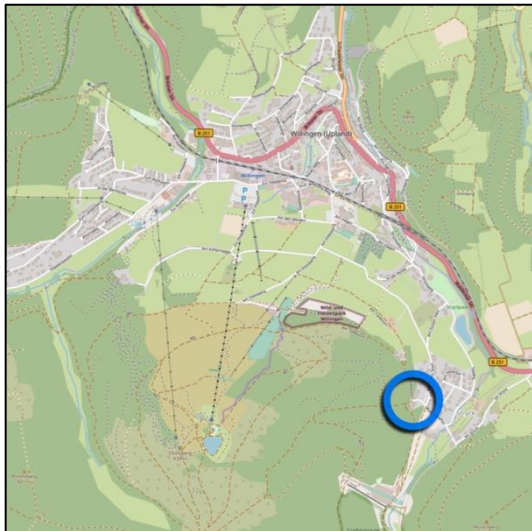


Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap

Die Betreiber des Hotels „Stryckhaus“ beabsichtigen den Umbau des Hotelgebäudes in der Mühlenkopfstraße Nr. 13. Das nunmehr in die Jahre gekommene Dach des Hotelgebäudes soll erneuert und in diesem Zuge begradigt werden, sodass im Dachgeschoss sieben neue Doppelzimmer entstehen können. Nach Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde erfordert die geplante Umbaumaßnahme eine Änderung des Bebauungsplans.

In diesem Zuge soll auch die ebenfalls im gleichen Eigentum befindliche Liegenschaft auf der gegenüberliegenden Seite der Mühlenkopfstraße, Hausnummer 12, inkl. der dazugehörigen Grundstücksfreiflächen, in die Bebauungsplanänderung einbezogen werden, um die planungs-

rechtlichen Rahmen an den Bestand und unter Berücksichtigung möglicher zukünftiger Entwicklungen anzupassen. Konkrete Umbaumaßnahmen sind hier jedoch nicht geplant bzw. bekannt.

Die Planung steht nicht im inhaltlichen Widerspruch zur laufenden Neuaufstellung des Bebauungsplans „Stryck“ mit der dazu erlassenen Veränderungssperre. Allgemeines Planungsziel dieser Neuaufstellung ist die städtebauliche Neuausrichtung des, in den 1960er Jahren zu Erholungszwecken als „Sondergebiet“ festgesetzten Siedlungsbereichs „Stryck“.

Dabei soll die vorhandene Wohnnutzung erhalten und die Entwicklung weiterer Wohnnutzung durch die Festsetzung der Nutzungsart „Besonderes Wohngebiet“ 0/118 gem. § 4a BauGB) gefördert werden. Im Plangebiet soll eine Feinsteuerung von Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO insbesondere durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO erfolgen. Beabsichtigt ist eine Steuerung unter Berücksichtigung des Immissionspotentials und der Immissionsempfindlichkeit vorhandener und künftiger Nutzungen.

Da Hotelbetriebe, im Gegensatz zu Ferienwohnungshäusern, eine Rund-um-die-Uhr Betreuung durch Hotelmitarbeiter aufweisen, ist die Gefahr von Störungen der umgebenden Wohnnutzungen durch Hotelgäste, nahezu ausgeschlossen. Daher wurde ausschließlich für den Bereich von Ferienwohnungen und den vielfach davon ausgehenden Störungen sowie der dadurch zu befürchtenden städtebaulich negativen Folgen (sog. „trading-down-Effekte“) ein besonderer Steuerungsbedarf festgestellt.

Die Sicherung eines bereits seit vielen Jahren bestehenden Hotelbetriebes ist im besonderen Interesse der Gemeinde. Insofern hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Willingen (Upland) in ihrer Sitzung am 18.09.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Sondergebiet Stryck“ beschlossen.

## 2 Räumliche Lage, Geltungsbereich und Erschließung



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

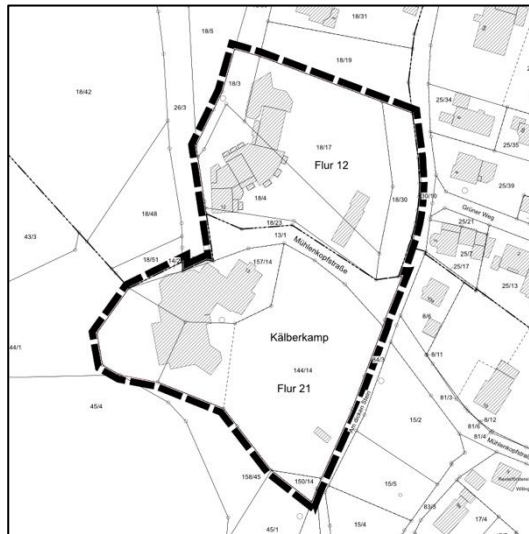


Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Siedlungsteils Stryck und wird mittig unterteilt durch die *Mühlenkopfstraße*. Im Westen und im Süden grenzt das Plangebiet an Wald, im Norden und Osten schließt die durch Bebauung geprägte Siedlungslage an.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst somit die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Willingen:

### Flur Flurstücke

12 18/3 (tw.), 18/4, 18/17, 18/23 und 18/30

21 13/1, 14/1, 14/2, 144/14, 150/14, 157/14 und 158/45 (tw.)

und besitzt eine Größe von ca. 1,6 ha.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über die *Mühlenkopfstraße*, die den Siedlungsteil Stryck über den im Südosten bestehenden Anschluss an die Straße *Im Stryck* anbindet. Diese wiederum endet nach rd. 650 m in nordöstlicher Richtung im Anschluss auf die Bundesstraße B 251.

### 3 Verfahren

Da die Bauleitplanung der Nachverdichtung sowie sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung in einem Siedlungsrandbereich dient, wird dieses Aufstellungsverfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt.

#### 3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Mit dem § 13a BauGB wurde, zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung, vereinfacht und beschleunigt.

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.<sup>1</sup>

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<sup>2</sup> festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> 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.<sup>2</sup>

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

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel<sup>3</sup>:

*Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl*

Gebietstyp	SO1	SO2	SO3	SO4	Gesamt
Maßgebende Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	1.792	1.195	1.525	3.037	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8	0,8	0,8	0,4	
<b>Zulässige Brutto-Grundflächen in m<sup>2</sup></b>	<b>1.434</b>	<b>956</b>	<b>1.220</b>	<b>1.215</b>	<b>4.825</b>

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 m<sup>2</sup> Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

<sup>1</sup> zitiert aus: DVBl. 3/2007, „BauGB 2007 – Stärkung der Innenentwicklung“, Krutzberger, Stürer

<sup>2</sup> ebenda

<sup>3</sup> aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. 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.

Der Bebauungsplan dient zudem Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

Es 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 daher im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

### 3.2 Verfahrensdokumentation

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	18.09.2023
2.	frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom __.__.____ bis __.__.____
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom __.__.____ bis __.__.____
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	__.:__.____
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	__.:__.____



## 4 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

### 4.1 Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN)

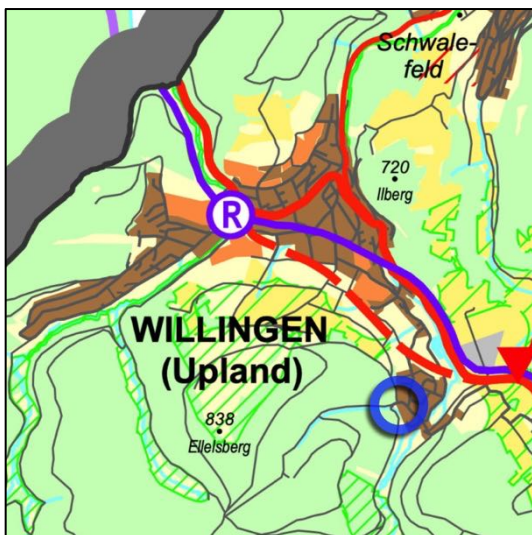


Abbildung 4: Regionalplan – Ausschnitt

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 - Planung“ dargestellt.

Das Planvorhaben entspricht demnach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### 4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

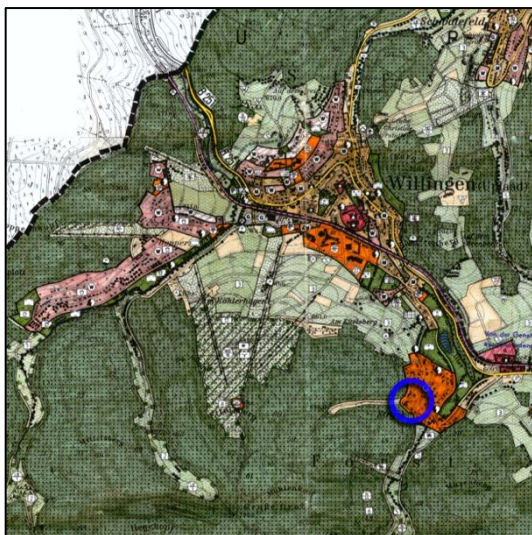


Abbildung 5: Flächennutzungsplan – Ausschnitt

Der Geltungsbereich wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Willingen (Upland) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Sonderbaufläche Fremdenverkehr“ (SO-Fr) dargestellt.

Insofern entspricht die Festsetzung eines „Sondergebiets - Hotel“ im Bebauungsplan demnach dem *Entwicklungsgebot* des § 8 Abs. 2 BauGB.



## 4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

### 4.3.1 Bebauungsplan „Sondergebiet Stryck“

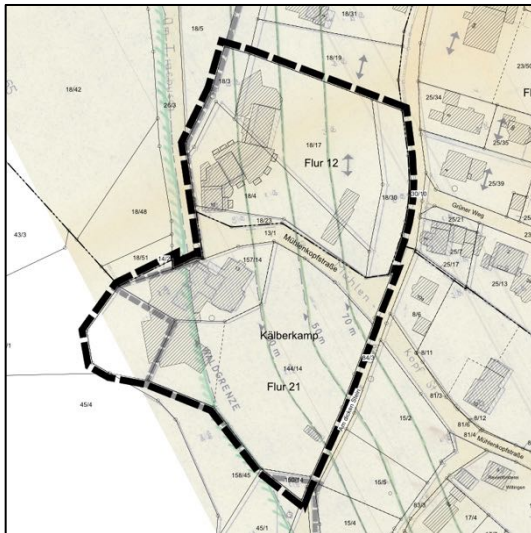


Abbildung 6: Ausschnitt BPL „Sondergebiet Stryck“

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

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung dieses Bebauungsplans bestand in der hohen Bedeutung der Gemeinde als heilklimatischer Kurort im Waldecker Upland, besonders für die Bevölkerung aus dem *nahegelegenen Industriegebiet des Ruhrbezirkes*.<sup>4</sup>

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

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

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

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

## 4.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – 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

<sup>4</sup> Zitiert aus: Begründung zum Bebauungsplan Stryck vom 05.02.1962 in der ergänzten Form vom Juni 1968

Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein<sup>5</sup>.

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.*<sup>6</sup>

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“<sup>7</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>8</sup>) 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“.*<sup>9</sup>

#### 4.4.1 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.

---

<sup>5</sup> Quelle: Umweltbundesamt, 2021 ([www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de))

<sup>6</sup> Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

<sup>7</sup> § 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.“*

<sup>8</sup> § 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.“*

<sup>9</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

### Bewertung:

Die Planungsaufgabe beinhaltet die planungsrechtliche Aktualisierung eines bestehenden Hotelareals an aktuelle und künftige Anforderungen und Planungsabsichten. Das Hotelareal wird nicht ausgedehnt. In Bezug auf die bislang durch den Alt-Bebauungsplan (siehe dazu Kap. 4.3.1) geltenden Zulässigkeiten erfolgt eine flächenhafte Begrenzung der überbaubaren Flächen und eine signifikante Erhöhung der Ausnutzungskennziffern. Beide Maßnahmen dienen dem Bodenschutz.

**Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden keine landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Umwidmungssperrklausel wird daher nicht berührt.**

## 4.5 Biotop- und Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Relevanz werden zur Bebauungsplanänderung eine „Fachstellungnahme Biotop und Artenschutz“ (Anlage 1 zum Bebauungsplan) durchgeführt.

Die „Fachstellungnahme Biotop und Artenschutz“ kommt zu folgenden Einschätzungen:

*Gesetzlich geschützte Biotop sind nicht betroffen.*

*In artenschutzrechtlicher Hinsicht wird bei keiner relevanten Tier- und Pflanzenart durch einen Satzungsbeschluss das Eintreten eines Verbotstatbestands gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG vorbereitet. Ausführungsbezogen sind die Sorgfaltspflichten gem. § 19 BNatSchG zu beachten, denen durch Beachtung tatsächlicher Brutn ausreichend entsprochen wird.*

## 4.6 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

### 4.6.1 Naturpark Diemelsee

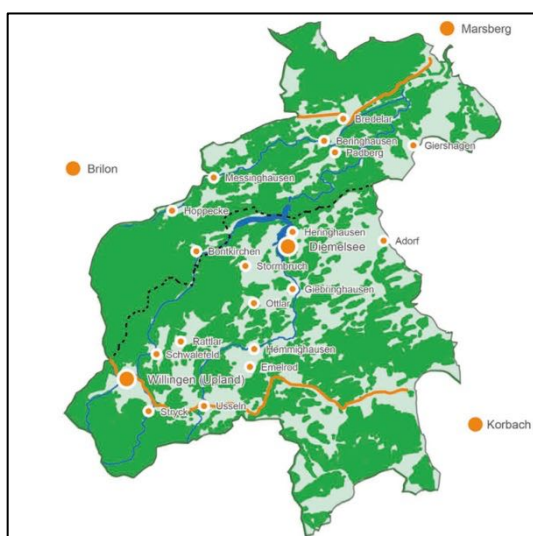


Abbildung 7: Naturparkgebiet (aus: Info Broschüre)

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

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

Die Änderung dient der Anpassung des planungsrechtlichen Rahmens an die aktuellen Planungen zur baulichen Umgestaltung eines Bestandsgebäudes und

der zukunftsorientierten Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten.  
Konflikte mit der Zielausrichtung des Naturparks sind nicht ersichtlich.

#### 4.6.2 Wald

Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen unmittelbar an Waldflächen an. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die in diesem Bereich bestehende Bebauung im äußeren Umfang durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Bauliche Ergänzung werden nur in nördlicher und nordöstlicher Richtung ermöglicht.

Bezüglich der potenziellen Gefahren im Waldrandbereich durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste wird in einem 30m breiten Korridor entlang des Waldrandes eine Kennzeichnung zu dieser potenziellen Gefahrensituation in die Planzeichnung aufgenommen (siehe auch Kap. 5.8).

#### 4.6.3 Gewässer

Das Plangebiet wird im Süden tangiert bzw. angeschnitten von einem Bachlauf, der in den Teilen, die das Plangebiet anschneiden, als „Wasserfläche“ festgesetzt werden. Der gem. § 23 Hess. Wassergesetz zu berücksichtigende Gewässerrandstreifen wird in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

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

## 5 Festsetzungen / Änderungsinhalte

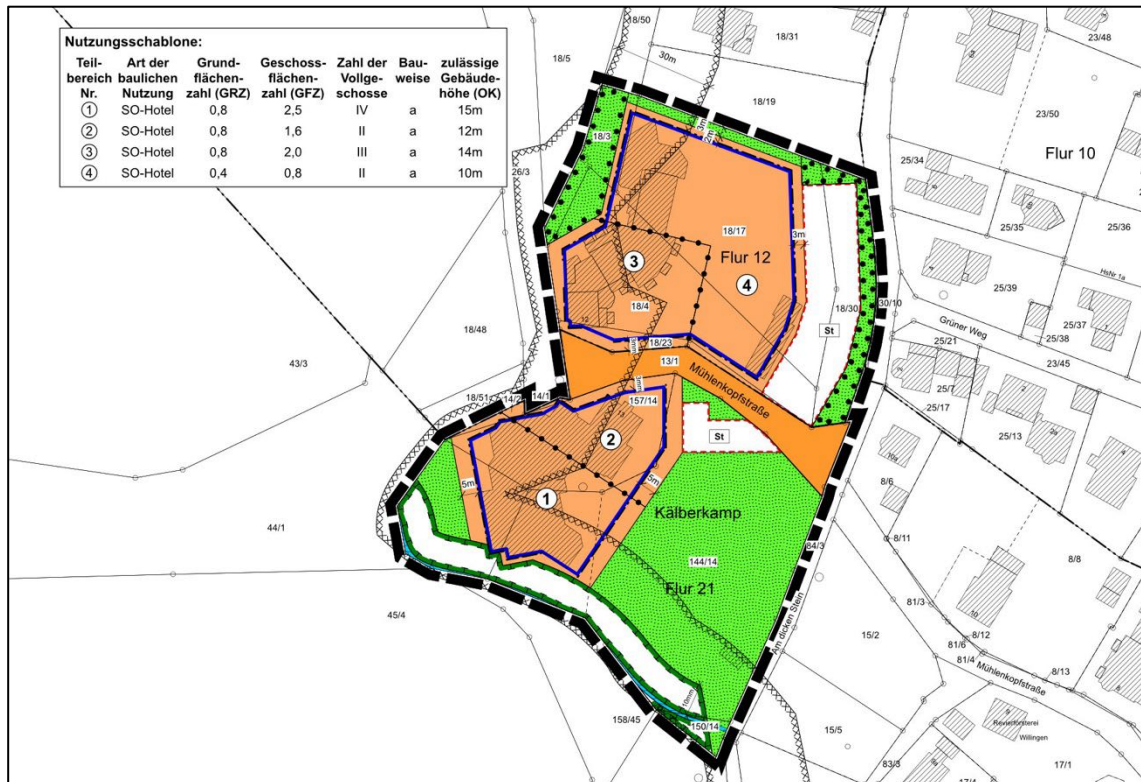


Abbildung 8: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebietes wird, entsprechend seiner bereits bestehenden Nutzung gem. § 11 BauNVO als „Sondergebiet - Hotel“ festgesetzt. Bezüglich der allgemeinen Zweckbestimmung wird klargestellt, dass dieser Gebietstyp der zeitlich befristeten Beherbergung in Form einer Hotelanlage inkl. der dazugehörigen Nebenanlagen sowie untergeordneten baulichen Anlagen zur Unterbringung von Gästen (z.B. in Form von Gästechalets) dient. Darüber hinaus sind auch dem Hotelbetrieb zugeordnete Sport- und Freizeitanlagen zulässig.

Ergänzend sind ein (Hotel-)Gastronomiebetrieb sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, wenn diese der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die räumliche Abgrenzung des Sondergebietes erfolgte im Wesentlichen am baulich geprägten Bestand und ermöglicht lediglich im Norden (SO4) noch geringfügige Ergänzungsmöglichkeiten.

#### 5.1.1 Gliederung des Sondergebietes

Das Sondergebiet wird hinsichtlich der bestehenden Bebauung und für zulässig erklärten künftigen Ergänzungen in insgesamt 4 Teilbereiche (SO1 – SO4) mittels Knotenlinie unterteilt. Die Unterteilung bezieht sich dabei auf die unterschiedlichen baulichen

Ausnutzungskennziffern (Grund-, Geschossflächenzahlen, Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Bauweise und zulässigen Höhen baulicher Anlagen).

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten sehr niedrigen Ausnutzungskennziffern ließen für Teile der bestehenden Hotelanlage keine Erweiterungsmöglichkeiten zu. Aufgrund aktuell geänderter Auffassungen zum Bodenschutz, der sich u.a. in der Forderung zur Nachverdichtung im Baugesetzbuch niedergeschlagen hat, werden im Zuge dieser Bebauungsplanänderung die städtebaulichen Dichtewerte im Plangebiet deutlich erhöht und im Gegenzug Grundstücksfreiflächen durch die Festsetzung als „private Grünflächen“ langfristig vor einer baulichen Inanspruchnahme geschützt.

### 5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In den bereits dicht bebauten Teilbereichen SO1, SO2 und SO3 wird die Grundflächenzahl auf 0,8 festgelegt. Die hohe Ausnutzungskennziffer steht in Relation zu den vergleichsweise kleinflächigen Bezugsflächen, die u.a. zum Schutz der als Grünflächen angelegten Grundstücksfreiflächen sowie der im Süden und Westen anschließenden Waldflächen, eng um die durch Bebauung inkl. Terrassen und Wegen geprägten Bereiche gelegt wurden.

Im Teilbereich SO4, der mit rd. 3.000 m<sup>2</sup> den größten Flächenanteil des Sondergebiets umfasst, soll die Möglichkeit einer baulichen Ergänzung des Hotelbetriebes mit deutlich niedrigeren Dichtewerten eröffnet werden. Dies kann z.B. durch die Errichtung kleiner Hotelunterkünfte in Form von freistehenden Chalets im Tinyhouseformat erfolgen, welche in die parkartige Gestaltung der umgebenden Flächen eingebettet werden. Da dieser Bereich räumlich näher an die Bestandsbebauung im Osten, die durch überwiegend freistehende Einzelgebäude mit einem bis zwei Vollgeschossen geprägt ist, heranrückt, wird im Bereich SO4 durch die niedrigeren Dichtewerte (GRZ: 0,4) ein städtebaulich sanfter Übergang gewährleistet.

### 5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse / Gebäudehöhen

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen zum Bestand, zur Gebietsabgrenzung sowie zur gebotenen Nachverdichtung im Bestand, werden in den bereits dicht bebauten Bereichen SO1 – SO3 auch hohe Ausnutzungskennziffern zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie zur Geschossflächenzahl festgesetzt.

Im Teilbereich SO1 wird die Ausnutzbarkeit von bislang drei auf vier Vollgeschosse bei einer Gebäudehöhe von max. 15m, bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Eingangsbereich des Erdgeschosses, erhöht. Die Geschossflächenzahl wird, darauf bezugnehmend auf 2,5 festgesetzt.

Der Teilbereich SO2 umfasst das historische Ursprungsgebäude des heutigen Hotelbetriebes (erbaut im Jahr 1912). Dieser zweigeschossige Baukörper soll in seinem Bestand erhalten bleiben. Für den Bereich SO2 wird daher bei max. zwei zulässigen Vollgeschossen eine GFZ von 1,6 festgesetzt.

Teilbereich SO3, nördlich der Mühlenkopfstraße wird mit der Festsetzung von maximal drei zulässigen Vollgeschossen und einer GFZ von 2,0 ebenfalls in seinem Bestand festgeschrieben.



Teilbereich SO4 lagert sich nördlich und östlich an den Bereich SO3 an. Im nordwestlichen Teil umfasst der Bereich einen bestehenden eingeschossigen Anbau mit Schwimmbad, Sauna/Spabereich. Die östlich anschließenden Flächen sind derzeit noch unbebaut. Die oben beschriebene Planungsabsicht für diesen Bereich soll durch die Festsetzung von max. 2 zulässigen Vollgeschossen und einer GFZ von 0,8. Diese Dichtewerte entsprechen überschlägig der im Osten anschließenden Bestandsbebauung entlang der Straße „Am dicken Stein“.

### 5.2.3 Bauweise und Höhe baulicher Anlagen

Die oben beschriebene Gebietsstaffelung spiegelt sich auch in den Festsetzungen zur Bauweise und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wider.

Für die jeweils aus mehreren Baukörpern bestehenden Bestandsbereiche SO1 – SO3 wird eine abweichende festgesetzt. Prägendes Wesensmerkmal dieser abweichenden Bauweise ist, dass im Unterschied zur offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, keine Beschränkung der Gebäudelänge besteht.

Lediglich im Teilbereich SO4, der näher an die Bestandsbebauung im Bereich der Straße Am dicken Stein heranrückt, wird die „offene Bauweise“ festgesetzt.

Auch in Bezug auf die zulässige Höhe baulicher Anlagen findet sich eine Abstufung von der Bestandsbebauung in Richtung der angrenzenden Siedlungslage wieder.

Im Teilbereich SO1 ist eine Bebauung mit bis zu 4 Vollgeschossen zulässig. Insofern wird dort die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 15m begrenzt. Der nordöstlich angrenzende Teilbereich SO2 beschreibt das historische Ursprungsgebäude, welches in seinem Bestand mit zwei Vollgeschossen erhalten bleiben soll. Demzufolge wird die Gebäudehöhe in diesem Abschnitt auf 12m beschränkt. Das Gästehaus im Teilbereich SO3 auf der gegenüberliegenden Seite der Mühlenkopfstraße weist bereits eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen auf. Ein weiterer Ausbau in die Höhe ist nicht geplant. Daher wird für diesen Teilbereich der Bestand mit einer zulässigen Höhe von 14m gesichert.

Im nördlich und östlich anschließenden Teilbereich SO 4 soll wiederum die Bebauung auf 2 Vollgeschosse begrenzt werden. Auch in Bezug auf die Festsetzung zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen soll dem räumlichen Übergang zur übrigen bebauten Siedlungslage Rechnung getragen werden durch die Beschränkung auf 10m.

Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen ist die Oberkante (OK) des jeweiligen Gebäudes, in senkrechter Projektion zur Oberkante des Fertigfußbodens im Eingangsbereich des Erdgeschosses als unteren Bezugspunkt.

## 5.3 Wasserflächen und Gewässerrandstreifen

Das im Süden entlang der Plangebietsgrenze verlaufende Gewässer wird als solches in den Teilen, die das Plangebiet überlagern, festgesetzt. Daran schließt sich beidseitig der gem. § 23 Hess. Wassergesetz (HWG) geschützte Gewässerrandstreifen an.

Nach § 23 Abs. 2 sind im Gewässerrandstreifen verboten:

1. *der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Pflanzenschutzmittel zur Verhütung von Wildschäden, in einem Bereich von vier Metern; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,*



2. *das Pflügen in einem Bereich von vier Metern ab dem 1. Januar 2022; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,*
3. *die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,*
4. *die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften.*

Insofern wird der in das Plangebiet reichende Abschnitt des Gewässerrandstreifens gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

## **5.4 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird mittig in West-Ost-Richtung durch die öffentliche Mühlenkopfstraße durchschnitten. Dieser Straßenabschnitt wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als "Straßenverkehrsfläche" festgesetzt.

### **5.4.1 Ruhender Verkehr**

Zu dem Hotelareal gehören zwei Stellplatzflächen, die beide über die Mühlenkopfstraße erschlossen werden und zum Nachweis der gem. Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze dienen. Beide Bereiche werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als "Stellplatzflächen" festgesetzt.

## **5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Gemäß § 91 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden. Mit diesen gestalterischen Auflagen wird eine angemessene Bebauung hinsichtlich der Baugestaltung gewährleistet.

## **5.6 Grünordnung**

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können – und damit einen Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich zu verlagern.

Als zusätzlicher Anreiz zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird bei der Anwendung des Instruments nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet umfasst eine bereits seit vielen Jahren bestehende Hotelanlage, die aus mehreren großvolumigen Baukörpern, Gästestellplätzen sowie parkartig gestalteten

Grundstücksfreiflächen besteht. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung sollen einerseits Nachverdichtungsmöglichkeiten im baulichen Bestand sowie geringfügige flächenhafte Ergänzungsmöglichkeiten geschaffen und im Gegenzug weite Teile der Grundstücksfreiflächen vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme geschützt werden

Dazu wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### *Stellplatzbegrünung*

Neu anzulegende Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für je 5 Stellplätze ist dabei ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Als Voraussetzung für das Gedeihen der in den Parkplatzflächen anzupflanzenden Bäume ist eine ausreichend große, wasser- und luftdurchlässige Bodenoberfläche als Baumscheibe notwendig. Diese kann z.B. als begrünte Vegetationsfläche ausgeführt werden, aber auch unterhalb eines Baumrostes (überfahrbare, luft- und wasserdurchlässige Abdeckung) gewährleistet sein.

#### *Gestaltung der Grundstücksfreiflächen*

Es soll eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise und eine gute innere Gliederung gewährleistet werden. Darüber hinaus sind die Grundstücksfreiflächen, die nicht durch bauliche Anlagen überdeckt werden zu begrünen und mit Gehölzen zu gliedern.

Die bestehenden standortgerechten Gehölze sind dabei vorrangig zu erhalten, abgängige sind durch Neupflanzung gleichwertiger Gehölze zu ersetzen.

Entlang der Südgrenze sind zu besserer landschaftlicher Einbindung standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. wenn abgängig zu ersetzen.

#### *Pflanzbindung*

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden. Hierzu gehören insbesondere:

Acer negundo (Eschen-Ahorn), Ailanthus altissima (Götterbaum), Amorpha fruticosa (Bastardindigo), Prunus serotina (Späte Traubenkirsche), Rhus typhina (Essigbaum), Robinia pseudoacacia (Robinie), Rosa rugosa (Kartoffel-Rose), Rubus armeniacus (Armenische Brombeere), Vaccinium angustifolium x corymbosum (Amerikanische Kultur-Heidelbeere) sowie die exotischen Knöterichgewächse und der Riesenbärenklau.

Innerhalb des geschützten Gewässerrandstreifens im Süden des Plangebietes sind die bestehende standortheimische Vegetation dauerhaft zu erhalten, eingedrungene Neophyten sind gemäß dem Stand der Wissenschaft zu begrenzen und zurückzudrängen. Die Flächen sind darüber hinaus der Sukzession zu überlassen, Nebenanlagen und sonstige Flächenbefestigungen sind hier nicht zulässig.

#### *Insektenschutz/Artenschutz*

Zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen ist der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Gewässerrandstreifen von Beleuchtungsanlagen freizuhalten. Darüber hinaus wird auf die im Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) enthaltenen Regelungen zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten hingewiesen, u.a.

- Art, Umfang und Zulässigkeit von künstlichem Licht (§ 35 Abs. 1-7 HeNatG),

- Gestaltung der Straßenbegleitflächen (§ 35 Abs. 8 HeNatG) sowie
- den Ausschluss von Schottergärten (§ 35 Abs. 9 HeNatG).

Darüber hinaus ist Vegetation generell nicht zu beleuchten oder direkt anzustrahlen und Beleuchtungsanlagen sollten so gestaltet werden, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird.

Außerdem wird auf die Regelungen zum "Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen" (§ 37 HeNatG) hingewiesen.

#### *Gehölzerhalt*

Die vorhandenen Gehölze im Osten sind aufgrund ihrer Wertigkeit für die Tier- und Pflanzenwelt sowie aus Gründen der landschaftlichen Einbindung zu erhalten und die Fläche ist der Sukzession zu überlassen.

Dabei sind Nebenanlagen und Bewegungsflächen innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen nicht zulässig. Ebenso sind Beleuchtungsanlagen hier ausgeschlossen und die Flächen sind zum besseren Schutz zum Sondergebiet hin aus-zuzäunen (dabei: Passierbarkeit für Kleintiere beachten).

Die festgesetzten und bestehenden Bäume entlang der Parkplatzflächen im Westen sind ebenfalls zu erhalten, die Baumstandorte können aber, z.B. für die Herstellung einer Zufahrt, um bis zu 5 m verschoben werden.

#### *Klimaschutz*

Aus Gründen des Klimaschutzes aber auch des Landschaftsbildes sind im Teilbereich SO4 Flachdächer zu begrünen, wobei diese auch zu einem verbesserten Wasserrückhalt beitragen und verschiedenen Arten der Trockenrasen als Habitat dienen.

Darüber hinaus sind die Dachflächen anteilig mit für die Gewinnung solarer Strahlungsenergie zu nutzen. Im Falle begrünter Dachflächen sind diese Solaranlagen in aufgeständerter Form so zu errichten, dass die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung erhalten gewährleistet bleibt (ausreichende Belüftung, Besonnung und Beregnung).

#### *Grundwasserschutz*

Zum Erhalt der Versickerungsraten sind Fußwege und private Stellplätze max. wasser-durchlässig zu befestigen und anfallendes Dachflächenwasser ist zu sammeln und zu verwerten/ zu versickern.

#### *Weitere Empfehlungen/ Hinweise*

*Im Geltungsbereich sind die gesetzlichen Regelungen zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen bei den Baumaßnahmen weiterhin in erforderlichem Umfang fachgerecht zu beachten.*

*Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten Unterschlüpfе in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre "Naturschutz an Gebäuden" NABU Deutschland).*

*Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen angrenzende Vegetationsflächen betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.*

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.

## 5.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen<sup>10</sup>. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Der Planungsraum besitzt zudem keine besonderen Empfindlichkeiten in Bezug auf klimatische Anforderungen.

Zur Unterstützung der Klimaschutzziele dienen folgende konzeptionellen Inhalte:

Die im Plangebiet vorbereitete Neuversiegelung wird durch die Festsetzungen

- zur Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche und Festsetzung weiter Teile der Grundstücksfreiflächen als „Grünflächen“,
- zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Wege- und Stellplatzflächen,
- zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen,
- zur anteiligen Überstellung der Dachflächen mit Solaranlagen sowie
- zur mind. extensiven Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern

minimiert.

---

<sup>10</sup> aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

## 5.8 Kennzeichnung

Nach § 9 Abs. 5 sollen im Bebauungsplan u.a. Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden.

Die Kennzeichnung ist von der Festsetzung zu unterscheiden. Festsetzungen regeln normativ verbindlich, Kennzeichnungen haben nur eine Hinweis- und Warnfunktion.

Die Kennzeichnung richtet sich an die am Vollzug des Bebauungsplans Beteiligte, insbesondere Behörden, Grundstückseigentümer und Bauwillige. Die Kennzeichnungspflicht bezieht sich auf Angelegenheiten, die für die Grundstücksnutzung wegen möglicher Gefährdungen und im Vollzug des Bebauungsplans im Hinblick auf ggf. notwendige Maßnahmen von Bedeutung sind<sup>11</sup>.

Bereits der Ursprungsbebauungsplan enthielt im Hinblick auf mögliche Gefährdungen im Waldrandbereich eine Festsetzung zu einem einzuhaltenden Wald-Sicherheitsabstand von 30 m.

Die Hotelgebäude waren zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits im Kern vorhanden und lagen damals bereits innerhalb dieses 30 m Korridors.

Die vorliegende Planänderung dient nicht der Schaffung neuer Bauflächen im sicherheitsrelevanten Waldrandbereich. Insofern wird im Rahmen dieser Änderung auf die Festsetzung dieses Wald-Abstandes verzichtet und stattdessen ein Hinweis auf mögliche Gefährdungen in Form einer Kennzeichnung in die Planzeichnung aufgenommen.

## 6 Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Sondergebiet - Hotel - SO1	1.792 qm	11,1 %
Sondergebiet - Hotel - SO2	1.195 qm	7,4 %
Sondergebiet - Hotel - SO3	1.524 qm	9,4 %
Sondergebiet - Hotel - SO4	3.037 qm	18,8 %
Verkehrsfläche	997 qm	6,2 %
Stellplatzflächen	1.527 qm	9,5 %
PrivateGrünfläche	4.821 qm	29,9 %
davon: Bindung zum Gehölzerhalt	961 qm	6,0 %
Wasserflächen	67 qm	0,4 %
Schutz, Pflege, Entwicklung	1.190 qm	7,4 %
<b>GESAMT</b>	<b>16.150 qm</b>	<b>100,0 %</b>

<sup>11</sup> aus: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, BauGB – Kommentar, 151. EL August 2023, BauGB § 9 Rn. 266

## 7 Begriffsbestimmungen

### Grundflächenzahl (GRZ) - 0,6 (Beispiel)

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel:  $1.000 \text{ qm} * 0,6 = 600 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 600 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (sog. „Kappungsgrenze“). Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

### Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,8 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel:  $1.000 \text{ qm} * 0,8 = 800 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 800 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

### Vollgeschosse – II / IV

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

### Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

### Offene Bauweise – o

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

### Abweichende Bauweise - a

„Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss.“ (§ 22 Abs. 3 BauNVO)