



**Gemeinde Willingen (Upland)**  
**Ortsteil Willingen**

## **Bebauungsplan Nr. 27** **„Am Ettelsberg, 1. Änderung“**

*- Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB -*

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung</b>
Teil B:	Textliche Festsetzungen
Teil C:	Planteil

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

***- vereinfachtes Verfahren -***

Mai 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)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen</b> .....	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit .....	1
<b>2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>2</b>
2.1	Verfahrensschritte.....	2
2.2	Bodenschutz in der Bauleitplanung .....	3
2.2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperkklausel.....	3
<b>3</b>	<b>Räumliche Lage und Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Änderungsinhalt</b> .....	<b>5</b>
5.1	Änderung der zulässigen Innen-Gastraumfläche .....	5
5.2	Umweltschützende Belange .....	5
<b>6</b>	<b>Begriffsbestimmungen</b> .....	<b>6</b>

### Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap</i> .....	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis</i> .....	<i>4</i>
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf ALK-Basis</i> .....	<i>4</i>

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.*

## 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit



Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Am Ettelsberg“ (rechtskräftig seit 02.07.2021) wurde aufgestellt, um die Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines urbanen Quartiers in der Schnittstelle zwischen dem Sport- und Freizeitareal „Ettelsberg“ im Süden und der westlichen Siedlungslage von Willingen mit Bahnhof und Nahversorgungszentrum im Norden zu schaffen. Funktionaler Bestandteil dieser Verbindungsachse ist eine geplante Fußgängerbrücke über die nördlich das Plangebiet tangierende Bahnstrecke, welche die genannten Bereiche fußläufig verbinden soll.

Die Planung wurde möglich, da ein bislang auf dem Gebiet des Bebauungsplans

ansässiger Gewerbebetrieb seinen Betrieb eingestellt hatte und damit der Weg frei wurde für eine städtebaulich funktionale Neuausrichtung des Areals.

Innerhalb des, im Bebauungsplan Nr. 27 „Am Ettelsberg“ festgesetzten „Urbanen Gebiet“ (MU) beabsichtigt nun ein privater Bauherr die Errichtung eines Gastronomiegebäudes mit Betreiberwohnung.

Das geplante Vorhaben steht grundsätzlich im Einklang mit der Plankonzeption des o.g. Bebauungsplans. Lediglich die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung der Innen-Gastraumfläche auf max. 400 qm hat in Bezug auf die bauliche Umsetzung aufgrund unterschiedlicher Auffassungen zur Flächenermittlung zu einem Konflikt im Rahmen der Bauantragstellung geführt. Während der Antragsteller die Festsetzung auf die tatsächlich für den Gast nutzbaren Flächen bezieht, rechnet die Bauaufsichtsbehörde noch dazugehörige Nebenflächen mit ein.

Zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit des vorliegenden Bauantrages wurde daher vom Bauherrn die Anhebung der bislang festgesetzten Flächengröße von 400 auf 600 m<sup>2</sup> beantragt.

Diese Planungsabsicht wird städtebaulich für vertretbar beurteilt, insbesondere da sich die Änderung ausschließlich auf die Erweiterung der Innen-Gastraumfläche bezieht und darüber hinaus im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens keine besonders schutzbedürftigen Nutzungen bestehen. Die planungsrechtliche Umsetzung erfordert jedoch die entsprechende Anpassung des Bebauungsplans.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Willingen (Upland) hat in ihrer Sitzung am 18.03.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Am Ettelsberg“ gefasst.

## 2 Verfahren

Die Änderungsinhalte berühren nicht die Grundzüge der Plankonzeption. Darüber hinaus werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) genannten Schutzgüter.

Insofern sind die rechtlichen Rahmenbedingungen nach § 13 Abs. 1 BauGB für die Durchführung der Änderung im sog. „vereinfachten Verfahren“ gegeben.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

### 2.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	18.03.2024
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 __.__.2024 bis __.__.2024
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom __.__.2024 bis __.__.2024
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	

## 2.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 wurden zwei wesentliche Änderungen in Bezug auf den Bodenschutz in der Bauleitplanung 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>1)</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>2)</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>3</sup>

### 2.2.1 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.

#### Beurteilung:

Das Plangebiet umfasst Flächen im Siedlungsrandbereich, die bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan als „urbanes Gebiet“ (MU) festgesetzt sind und vorher bereits gewerblich genutzt wurden. Die Planung entspricht insofern der Bodenschutzklausel.

---

<sup>1</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>2</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>3</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

Landwirtschaftliche, oder als Wald genutzte Flächen werden durch die vorliegende Planung nicht beansprucht. Die Umwidmungssperrklausel wird nicht berührt.

### 3 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis

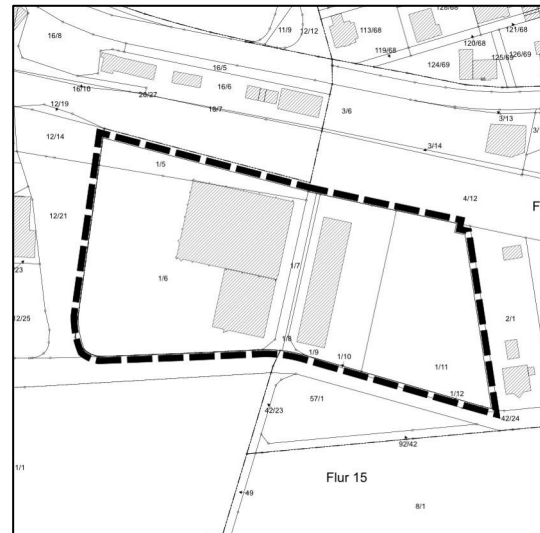


Abbildung 3: Plangebiet auf ALK-Basis

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage von Willingen und umfasst ein ehemals gewerblich genutztes Areal.

Entlang der nördlichen Grenze verläuft die Bahnstrecke Wabern - Brilon Wald. Der Bahnhof Willingen (Upland) befindet sich Nordöstlich des Plangebietes.

Im Westen verläuft die Straße „Zur Hoppecke“ die über die Bahnstrecke auf die parallel dazu verlaufenden Bundesstraße B 251 „Briloner Straße“ trifft.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke: 1/2, 1/3 (tw.), 1/5 (tw.), 1/6 in der Gemarkung Willingen, Flur 16 und besitzt eine Größe von ca. 1,6 ha.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist über die im Süden verlaufende Ortsstraße „Zur Hoppecke“ gesichert. Über diese ist eine direkte Verbindung zur im Norden verlaufenden Bundesstraße 251 „Briloner Straße“ gewährleistet.

## **4 Planerische Rahmenbedingungen**

Die im Rahmen dieser vereinfachten Änderung verfolgte Planungsziel berührt keine Regelungsinhalte der übergeordneten räumlichen Planungsebenen und darüber hinaus auch keine sonstigen fachplanungsrechtlichen Belange.

## **5 Änderungsinhalt**

### **5.1 Änderung der zulässigen Innen-Gastraumfläche**

Einziger Änderungsinhalt ist die Anhebung der bislang auf 400 m<sup>2</sup> beschränkten Innen-Gastraumfläche auf 600 m<sup>2</sup>.

Die bislang im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung der Innen-Gastraumfläche auf max. 400 qm hat in Bezug auf die bauliche Umsetzung aufgrund unterschiedlicher Auffassungen zur Flächenermittlung zu einem Konflikt im Rahmen der Bauantragstellung geführt. Während der Antragsteller die Festsetzung auf die tatsächlich für den Gast nutzbaren Flächen bezieht, rechnet die Bauaufsichtsbehörde noch dazugehörige Nebenflächen mit ein.

Zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit des vorliegenden Bauantrages wurde daher vom Bauherrn die Anhebung der bislang festgesetzten Flächengröße von 400 auf 600 m<sup>2</sup> beantragt.

Diese Planungsabsicht wird von Seiten der Gemeinde Willingen (Upland) für städtebaulich vertretbar beurteilt, insbesondere da sich die Änderung ausschließlich auf die Erweiterung der Innen-Gastraumfläche bezieht und darüber hinaus im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens keine besonders schutzbedürftigen Nutzungen bestehen. Die planungsrechtliche Umsetzung erfordert jedoch die entsprechende Anpassung des Bebauungsplans.

### **5.2 Umweltschützende Belange**

Obwohl im vereinfachten Verfahren die Erforderlichkeit für eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB entfällt, entbindet dies nicht von der Pflicht zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach den Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung.

Der o.g. Änderungsinhalt ausschließlich eine Anhebung der zulässigen Innen-Gastraumfläche für Gastronomiebetriebe umfasst,

- werden keine eingriffsrelevanten Rahmenbedingungen berührt,
- entsteht somit kein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf,
- werden keine artenschutzrechtliche Aspekte sowie
- sonstige stadtökologische und klimaschützende Belange tangiert.

## **6 Begriffsbestimmungen**

### **Grundflächenzahl (GRZ) - 0,8 (Beispiel)**

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

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

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 800 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

### **Geschossflächenzahl (GFZ) – 2,4 (Beispiel)**

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

Beispiel:  $1.000 \text{ qm} * 2,4 = 2.400 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 2.400 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 2 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 – III (als Höchstmaß)**

*Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften ( $\Rightarrow$  § 2 Abs. 5 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 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)*

### **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)*