



Gemeinde Willingen (Upland)
Ortsteil Rattlar

Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) **"Erweiterung Gewerbepark Rattlar"**

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

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

Teil C: Planteil

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
und
der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (2) BauGB**

März 2025

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	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	2
1.3	Verfahren	3
1.3.1	Verfahrensdokumentation	3
1.3.2	Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren	3
1.3.3	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB.....	4
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	5
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	6
2	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	8
3	Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	10
3.1	Regionalplan Nordhessen (RPN).....	10
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	11
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne/ Gewerbegebietentwicklung Rattlar.....	12

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OpenTopoMap</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Bebauungsplangebiet auf Luftbildbasis - Ausschnitt DOP, HVBG</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 3: Bodenfunktionale Gesamtbewertung - Auszug Bodenviewer Hessen</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 4: Kreuzung K63/ "Im Gewerbepark".....</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 5: Verkehrsmengen - Auszug Interaktive Verkehrsmengenkarte Hessen</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 6: RPN 2009 - Ausschnitt</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 7: RPN 2009, verändert - Ausschnitt vor dem Tausch</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 8: RPN 2009, verändert - Ausschnitt nach dem Tausch.....</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 9: FNP vor der Änderung.....</i>	<i>11</i>
<i>Abbildung 10: FNP nach der Änderung.....</i>	<i>11</i>

Anlage

Anlage 1: *Übersichtsplan: "Neubau einer offenen Lagerhalle." - insiteout-Architektur, Bad Wünnenberg, vom 16.04.2024.*

Teil B: Umweltbericht (vgl. Unterlagen zum Bebauungsplan)

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass

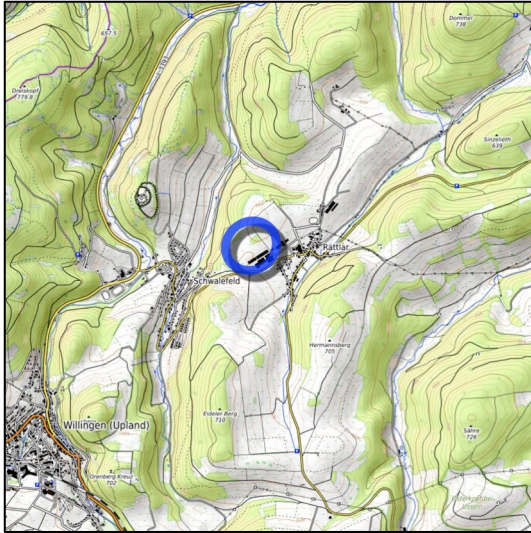


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OpenTopoMap

Der Geschäftsführer eines örtlichen Forstwirtschaftsunternehmens hat der Gemeinde Willingen (Upland) gegenüber mitgeteilt, dass ihm an seinem bisherigen Standort zum Jahresende das Pachtverhältnis gekündigt wurde und er nun dringend eine neue Betriebsfläche benötigt.

Im nördlichen Anschluss an den Gewerbepark Rattlar hat er die Möglichkeit des Erwerbs von Flächen. Da diese Flächen jedoch im Außenbereich liegen, fand am 16.03.2023 zur Abstimmung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ein Scopingtermin in der Kreisverwaltung in Korbach statt. Von Seiten der anwesenden Behörden wurde die grundsätzliche Eignung der Fläche für die Betriebsverlagerung bestätigt und klargestellt, dass nach erster Einschätzung keine

rechtlich bzw. fachplanerisch entgegenstehenden Belange erkennbar sind. Es wurde jedoch grundsätzlich auf das im Rahmen der Bauleitplanung, insbesondere im Rahmen der Umweltprüfung zu bearbeitende Arbeitsprogramm hingewiesen.

Da das Plangebiet im aktuell geltenden Regionalplan Nordhessen 2009 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen ist, erfolgte im Anschluss an den o.g. Scopingtermin eine Abstimmung mit der zuständigen oberen Landesplanungsbehörde die zum Ergebnis eine Vereinbarung über einen Flächentausch auf Regionalplanebene hatte: Da östlich der Straße „Im Gewerbepark“ noch nicht in Anspruch genommene Flächen liegen, die als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen sind, wurde vereinbart, dass diese im benötigten Flächenanteil auf das vorliegende Plangebiet verlagert werden, so dass damit der formal bestehende Konflikt aufgelöst werden konnte (Dezernat Regionalplanung, Regierungspräsidium Kassel mit Email vom 30.03.2023).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Willingen (Upland) stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Insofern ist, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans auch ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

Die Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Bauleitplanung im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren liegen nicht vor, insofern ist die Planung im 2-stufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufzustellen.

Die Aufstellung der Bauleitpläne dient der planungsrechtlichen Sicherung von Erweiterungsflächen für den Betriebsstandort des ortsansässigen Gewerbebetriebes und damit der langfristigen Sicherung wichtiger Arbeitsplätze in der Gemeinde Willingen (Upland) und ist insofern von öffentlichem Interesse.

Daher hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 26.06.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Ge-

werbepark Rattlar“ sowie die dazugehörige Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 2: Bebauungsplangebiet auf Luftbildbasis - Ausschnitt DOP, HVBG

Das Plangebiet liegt auf dem Geländesattel im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Gewerbepark Rattlar am westlichen Ortsrand des gleichnamigen Ortsteils.

Bereits im Vorfeld wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde das nördliche Wäldchen aufgrund besonderer arten- und naturschutzfachlicher Konfliktlage aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Das Plangebiet überplant somit im Wesentlichen nun zwei Flurstücke landwirtschaftlicher Nutzung (im nördlichen Drittel: intensiv genutzte Mähweide, restliche Fläche: Einsaat aus Futterpflanzen) sowie einen Teil der östlich liegenden Wirtschaftswegeparzelle.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (rd. 1,8 ha) umfasst in der Gemarkung Rattlar, Flur 4 die Flurstücke 220/55 und 221/55.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den auszubauenden Wirtschaftsweg im Osten, der in der südlichen Fortführung bereits sehr gut ausgebaut und der Erschließung des bestehenden Gewerbeparks dient. Insofern weist die Planfläche eine sehr gute Anbindungssituation auf und durch die südlich bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen kann die Ver- und Entsorgung mit vergleichsweise geringem Aufwand gewährleistet werden.

1.3 Verfahren

Die Rahmenbedingungen zur Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) liegen nicht vor. Die Bauleitplanung ist daher im 2-stufigen Regelverfahren inkl. Umweltprüfung aufzustellen.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans (sog. „Parallelverfahren“).

1.3.1 Verfahrensdokumentation

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	26.06.2023
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 19.02.2024 bis 22.03.2024
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 19.02.2024 bis 22.03.2024
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 31.03.2025 bis 05.05.2025
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 31.03.2025 bis 05.05.2025
6.	Feststellungsbeschluss gem. § 6 BauGB	___:___:_____
7.	Genehmigt durch die höhere Verwaltungsbehörde	___:___:_____
8.	Rechtswirksam durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 6 Abs. 5 BauGB	___:___:_____

1.3.2 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Fertigstellung des Umweltberichts inkl. Artenschutzbetrachtung (Anlage 2 zum Umweltbericht: *Erhebung und Folgenbeurteilung zur „Biologischen Vielfalt“*. - G&H)
- Durchführung einer Untersuchung zur Bodendurchlässigkeit für das Konzept zum Oberflächenwasserrückhalt (Anlage 3 zum Umweltbericht: *Untersuchungsbericht: "Untersuchung der Bodendurchlässigkeit."* - Hessisches Institut für Baustoffprüfung, Lohfelden (Kassel), vom 08.05.2024.)
- Erstellung eines Grünordnungsplans inkl. Eingriffs-Ausgleichs-Konzeption (Anlage 4 zum Umweltbericht auf Bebauungsplanebene: *Eingriffs-/ Ausgleichsplanung im Gewerbegebiet 34508 Willingen-Rattlar, Plan A Projekte, Jessica Albers, Willingen, 01/2025*)
- Ergänzung der Angaben zum Vorhaben- und Erschließungsplan in der Begründung inkl. Planungen zum Umgang mit Niederschlagswasser (Kap. "Vorhaben- und Erschließungsplan" inkl. Anlage 1 zur Begründung *Übersichtsplan: "Neu-*

bau einer offenen Lagerhalle." - insiteout-Architektur, Bad Wünnenberg, vom 16.04.2024)

- Aufgrund der Stellungnahme von Hessen Mobil wurde die Anbindungssituation an die K 63 detaillierter dargelegt.

1.3.3 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 31.03.2025 bis einschließlich 05.05.2025 durch öffentliche Auslegung der vollständigen Entwurfsinhalte bestehend aus:

- Begründung (Stand: März 2025)
 - Anlage 1: Übersichtsplan: "Neubau einer offenen Lagerhalle." - insiteout-Architektur, Bad Wünnenberg, vom 16.04.2024.
- Umweltbericht (Stand: März 2025)
 - Anlage 1: Bestands- und Konfliktplan (G&H, Stand: März 2025)
 - Anlage 2: Erhebung und Folgenbeurteilung zur „Biologischen Vielfalt“ (G&H, Stand: März 2025)
 - Anlage 3: Untersuchungsbericht: "Untersuchung der Bodendurchlässigkeit." - Hessisches Institut für Baustoffprüfung, Lohfelden (Kassel) (Stand: 08.05.2024).
 - Anlage 4: Eingriffs-/ Ausgleichsplanung im Gewerbegebiet 34508 Willingen-Rattlar, Plan A Projekte, Jessica Albers, Willingen (Stand: Januar 2025)
- Planteil inkl. Planzeichen (Stand: März 2025)

Darüber hinaus waren keine zur Planung beauftragten Fachgutachten erforderlich.

Gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB waren darüber hinaus die „bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen“ zusammen mit den o.g. Entwurfsunterlagen öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde i.S. von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB und von § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB um eine Woche verlängert, da die landesweiten Osterfeiertage in den Auslegungszeitraum fielen.

Alle o.g. Planungsbestandteile wurden für den gesamten Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich in das Internet eingestellt.

In der am 28.03.2025 erfolgten ortsüblichen Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

1.4 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 Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein¹.

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.*²

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“³) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁴) 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“.*⁵

¹ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

² Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

³ § 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.“

⁴ § 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.“

⁵ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

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.

Bewertung:

Waldflächen oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

Allerdings werden landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen im Anschluss an den bestehenden Gewerbepark Rattlar in Anspruch genommen und somit die Umwidmungssperrklausel berührt.

Die Maßnahme dient jedoch der Betriebssicherung eines bestehenden, ortsansässigen Gewerbebetriebs, dem an seinem bisherigen innerörtlichen Standort zum Jahresende das Pachtverhältnis gekündigt wurde und er nun dringend eine neue Betriebsfläche benötigt.

Die Gemeinde Willingen (Upland) hat nun ein großes Interesse, den ortsansässigen Betrieb in der Gemeinde zu halten - aufgrund der Flächenansprüche des Betriebs eignet sich dafür das vorliegende Plangebiet im Besonderen, zumal es im direkten Anschluss an den bestehenden, voll erschlossenen Gewerbepark Rattlar liegt.

Somit handelt es sich bei der Erweiterung um die bauliche Inanspruchnahme von vorbelasteten, gut erschlossenen Flächen.

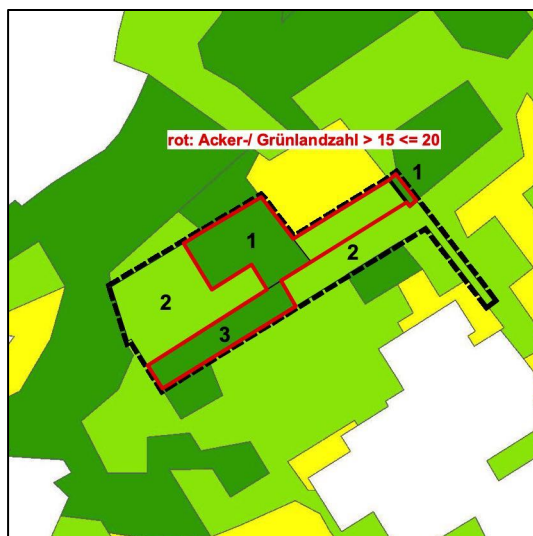


Abbildung 3: Bodenfunktionale Gesamtbewertung - Auszug
Bodenviewer Hessen

Nach der bodenfunktionalen Gesamtbewertung gem. *Bodenviewer Hessen* handelt es sich um *sehr gering* bis *gering* eingestufte Flächen: Hinsichtlich *Feldkapazität* und *Nitratrückhaltevermögen* werden die Flächen mit *sehr gering* bis *gering* eingestuft, das *Ertragspotential* wird mit *gering* bis *mittel* angegeben. Die *Standorttypisierung* wird, abweichend von den anderen Faktoren, durchgängig besser mit *mittel* bewertet, was an der vorhandenen Flachgründigkeit und geringen Ertragsfähigkeit liegt.

Tabelle 1: Bodenfunktionsbewertung nach Bodenviewer Hessen

Bodenfunktionen:	Funktionsbewertung der Teilflächen:		
	Teilflächen Nr. 1 (~4.200m ²)	Teilflächen Nr. 2 (~11.300m ²)	Teilfläche Nr. 3 (~2.850m ²)
Gesamtbewertung	sehr gering	gering	sehr gering
Standorttypisierung	mittel	mittel	mittel
Ertragspotenzial	gering	mittel	gering
Feldkapazität	gering	gering	sehr gering
Nitratrückhaltevermögen	gering	gering	sehr gering

Durch die geplante Inanspruchnahme für die Gewerbeerweiterung gehen nun rd. 1,8 ha landwirtschaftlicher Nutzflächen verloren. In Relation zu den nach Hessischer Gemeindestatistik (2020) im Gemeindegebiet vorhandenen 2.800 ha ist der Verlust als sehr kleinflächig zu bewerten. Darüber hinaus wird bei einem Vergleich der Böden im Plangebiet mit den Böden der Willinger Agrarflur deutlich, dass das Plangebiet hinsichtlich des Ertragspotentials (Acker-/ Grünlandzahl gem. Bodenviewer Hessen > 15 <= 30, dabei liegt die Hälfte der Fläche bei <= 20) hier im unteren bis mittleren Bereich liegt.

Eine Beeinträchtigung der Landwirtschaftsstruktur bzw. -funktion liegt bei Einbeziehung des Plangebiets demnach nicht auf der Hand, auch wird das landwirtschaftliche Wegenetz im erforderlichen Umfang erhalten.

Aufgrund der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im gesamten Baugebiet wird die Bodenversiegelung im Plangebiet auf das den Anforderungen eines Gewerbegebiets entsprechende Maß begrenzt. Zum Schutz des Bodens werden auch Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz in die textlichen Festsetzungen übernommen. Darüber hinaus dienen auch die Festsetzungen zur Grüngestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie zur Befestigung der Hof- und Stellplatzflächen der Minderung von Beeinträchtigungen des Bodens im Baugebiet.

Für die zusätzlichen Bodenversiegelungen und Funktionsminderungen ist durch Aufwertung der Bodenfunktion im räumlichen Zusammenhang ein Ersatz zu schaffen. Dies gelingt durch Reduzierung der Hemerobie (menschlichen Überprägung) von Agrarböden mit biotisch guten Entwicklungspotentialen.⁶ Diesbezügliche Minderungsmaßnahmen werden i.R. der vorliegenden Bauleitplanung durch Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen erreicht (werden im weiteren Verfahren ergänzt).

⁶ Gemäß „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (LABO 2009, S. 24) kann durch Nutzungsextensivierung der Erfüllungsgrad aller Bodenfunktionen (außer Archivfunktion) erhöht werden, multifunktionale Maßnahmen sind dabei vorzuziehen. „Multifunktionale Maßnahmen, die Aufwertungen bei mehreren Schutzgütern bewirken, sind für den Ausgleich von Eingriffen in die Natur besonders geeignet. Eine Nutzungsextensivierung kann z.B. oft beim Schutzgut Boden, beim Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Biodiversität sowie beim Schutzgut Wasser angerechnet werden.“

2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Zuge von drei Bauphasen sollen insgesamt zwei Lagerhallen, eine Werkstatt sowie Parkplätze und Holzlager auf Schotterflächen errichtet werden (vgl. Anlage 1). Das Vorhaben wird in der Eingriffs- und Ausgleichsplanung⁷, die in Anlage dem Umweltbericht zum Bebauungsplan beigelegt ist, genauer beschrieben, woraus im Folgenden zitiert wird (Eingriffs- und Ausgleichsplanung, S. 5-6):

"Die Planung des Architekturbüros insiteout-Architektur sieht vor, mehrere Hallen in drei Bauphasen der in Flachdachbauweise (maximal 10° Neigung) z.T. mit geöffneten Seiten zu errichten (Maße: 22x40 m, 30x25 m und 80x25 m). Die Baugrenze verläuft mit einem 5 m breiten Pufferstreifen an der Grundstücksgrenze entlang (ausgenommen Straßenverkehrsfläche und Südseite des Gehölzkomplexes sowie des Grundstücks). Dieser Pufferstreifen soll zur Einfriedung durch Begrünung genutzt werden (s. Planteil Bebauungsplan Gewerbepark Rattlar). [...]"

Die weitere Fläche des Grundstücks soll geschottert und unbefestigt bzw. unversiegelt verbleiben. Ein Teil der Fläche, sowie die Bodenplatte der Halle muss jedoch befestigt bzw. betoniert / asphaltiert werden, um die Befahrbarkeit durch schwere Forstmaschinen zu gewährleisten (insgesamt 4.270 m²).

Hier kann und sollte durch Reduzieren der Versiegelung in weniger genutzten/ befahrenen Bereichen bzw. Stellplätzen eine Diffusionsoffenheit und Versickerungsmöglichkeit erhalten werden. Diese sollte zusätzlich durch ein „Dorfsaum“-Biotop/ Schotterterrassen mit Einsaat mit einer entsprechend angepassten Pflanzengesellschaft ökologisch aufgewertet werden.

Zur Kompensationsplanung soll somit eine Randbegrünung entstehen, eine Saumstruktur, die die Gehölzfläche ökologisch einbezieht und ein Schotterterrassen/ „Dorfsaum“-Biotop. Die Anlage einer extensiven Dachbegrünung wurde vorerst ausgeschlossen, würde jedoch einen ökologischen Nutzen verfolgen und die Kompensation des Vorhabens vereinfachen.

Ein direkter Ausgleich der bebauten bzw. beeinträchtigten Fläche kann, aufgrund fehlender Möglichkeiten die ökologische Wertigkeit der Fläche wieder herzustellen, nicht erfolgen.

Daher müssen weitere Flächen in die Kompensation mit einbezogen werden. [...]"

„In der Lommerke“ befindet sich eine strukturreiche „Feucht- und Nasswiesenbrache“ die einen flächigen Quellbereich umfasst und trockenen Bereichen mit Terrassierung. Sie liegt umgeben von Mischwald und Kalamitätsflächen und weist eine hohe Artenvielfalt auf. Laut Vorhabenträger Möller wurde diese Fläche lange beweidet, bevor die Nutzung vor einigen Jahren aufgegeben wurde. Der Status -Quo der Fläche bzw. das Potenzial, die typische Pflanzengesellschaft dieses Biotops herauszubilden, ist gegeben und sollte im Rahmen der Kompensation verfolgt werden.

Für die Fläche „Wald in Giebringhausen“ gilt ähnliches: eine strukturreiche Flur, in der aufgrund des unzugänglichen Geländes keine bzw. eine sehr extensive Nutzung stattgefunden hat. Die Bäume weisen teilweise einen Krüppelwuchs auf, was auf einen Extremstandort mit Felsgrund hinweist. Dies bestätigt sich durch aus der Fläche tretenden Felsvorsprüngen aus Schiefergestein. In unmittelbarer Umgebung liegt das Naturdenkmal „Am Stein“, das diesen Umstand näher beschreibt. Die Artenzusam-

⁷ Eingriffs-/ Ausgleichsplanung im Gewerbegebiet 34508 Willingen-Rattlar, Plan A Projekte, Jessica Albers, Willingen (01/2025).

*mensetzung der Bäume liegt überwiegend bei Traubeneichen (*Quercus petraea*), Buche (*Fagus sylvatica*) und Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*).*

Die Optimierung der zur Kompensation genutzten Flächen bedarf je einem Monitoring, das nach 1-2 Jahren durchgeführt wird und den Entwicklungsfortschritt und damit die angestrebte Optimierung und letztendlich den Ziel-Zustand der Fläche in geeigneten festgelegten Monitoringquadraten erfasst."

Aufgrund der Sattellage und auch nach den Angaben zum Schutzgut Boden liegt innerhalb des Plangebiets ein eher flachgründiger Untergrund vor, was beim Versickerungskonzept zu beachten ist.

Hierzu wurde zwischenzeitlich eine Untersuchung der Bodendurchlässigkeit durch das Hessische Institut für Baustoffprüfungen durchgeführt⁸ (vgl. Anlage). Die Bodendurchlässigkeit wurde hier an allen fünf Untersuchungsstellen mit "gut" bewertet (Untersuchungsbericht, S. 2).

Bezüglich möglicher Versickerungsmaßnahmen innerhalb der Grundstücksfreiflächen macht das für die Entwässerung zuständige Ingenieurbüro folgenden Vorschlag:

"Nach Untersuchungen der Bodendurchlässigkeit durch das Hessische Institut für Baustoffprüfungen vom 8.5.2024 ist auf dem Baugrundstück ein kf-Wert von $1,74 \cdot 10^{-5}$ bis $3,27 \cdot 10^{-5}$ m/s anzusetzen. Mit diesen Werten ist es möglich, dass auf dem Grundstück anfallende schwach belastete Niederschlagswasser (versiegelte Hofflächen und Dachflächen) vollständig auf dem Baugrundstück zu versickern.

Es besteht die Möglichkeit an der südlichen Grundstücksgrenze ein Graben mit Staukaskaden anzulegen, der das Niederschlagswasser speichern und verzögert versickern kann und zudem auch die Verdunstung fördert." (Email vom 11.02.2025, WELLING & PARTNER, Beratende Ingenieure im Bauwesen, Büren)

Auf Grund der südlich bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung kann die sonstige Ver- und Entsorgung mit vergleichsweise geringem Aufwand gewährleistet werden.



Abbildung 4: Kreuzung K63/ "Im Gewerbepark"



Abbildung 5: Verkehrsmengen - Auszug Interaktive Verkehrsmengenkarte Hessen

Der Zugang zum Plangebiet erfolgt über eine asphaltierte Zufahrt entlang der Südflanke und die Fortführung der Erschließungsstraße im bestehenden Gewerbepark ("Im Gewerbepark"). Diese ist im Süden an die K 63 angeschlossen: Die Anbindung an die K 63 ist bereits großzügig ausgebaut und die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge ist hier vergleichsweise gering (DTV: 925, davon Schwerverkehr: 112). Die Sichtver-

⁸ Untersuchungsbericht: "Untersuchung der Bodendurchlässigkeit." - Hessisches Institut für Baustoffprüfung, Lohfelden (Kassel), vom 08.05.2024.

hältnisse im Mündungsbereich sind sehr gut und der Mündungstrichter der Straße "Im Gewerbepark" ist breit genug für gleichzeitige Ein- und Abbiegvorgänge.

3 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Nordhessen (RPN)

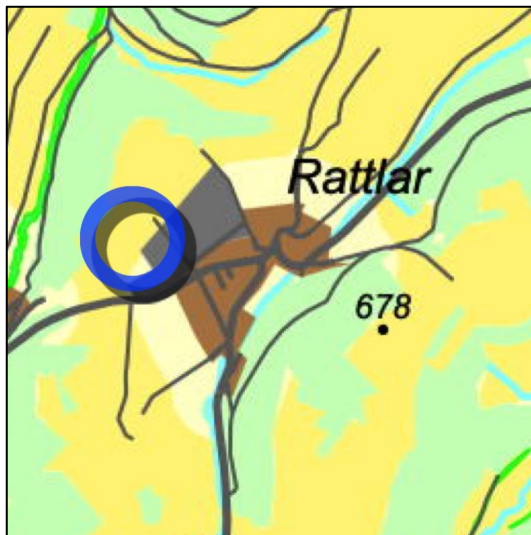


Abbildung 6: RPN 2009 - Ausschnitt

Die Gemeinde Willingen (Upland), unmittelbar nördlich der Landesgrenze Hessens zu Nordrhein-Westfalen gelegen, 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 ist im aktuell geltenden Regionalplan Nordhessen 2009 überwiegend als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Daher erfolgte im Anschluss im Vorfeld eine Abstimmung mit der zuständigen oberen Landesplanungsbehörde die zum Ergebnis eine Vereinbarung über einen Flächentausch auf Regionalplanebene

hatte: Da östlich der Straße „Im Gewerbepark“ noch nicht in Anspruch genommene Flächen liegen, die als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen sind, wurde vereinbart, dass diese im benötigten Flächenanteil auf das vorliegende Plangebiet verlagert werden, so dass damit der formal bestehende Konflikt aufgelöst werden konnte.

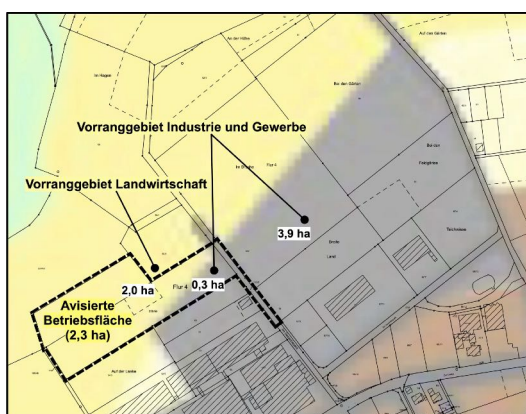


Abbildung 7: RPN 2009, verändert - Ausschnitt vor dem Tausch

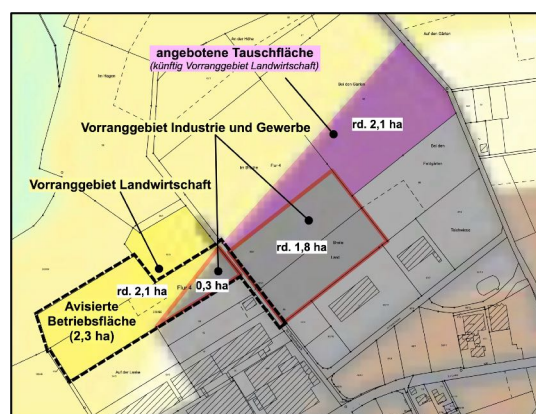


Abbildung 8: RPN 2009, verändert - Ausschnitt nach dem Tausch

Das Dezernat Regionalplanung, Regierungspräsidium Kassel teilte mit Email vom 30.03.2023 mit: "Der vorgeschlagenen Fläche für einen Flächentausch kann ich seitens der Regionalplanung zustimmen. Auf ein Zielabweichungsverfahren kann damit in diesem Fall verzichtet werden."

Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung können durch den Flächentausch somit gewahrt bleiben.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

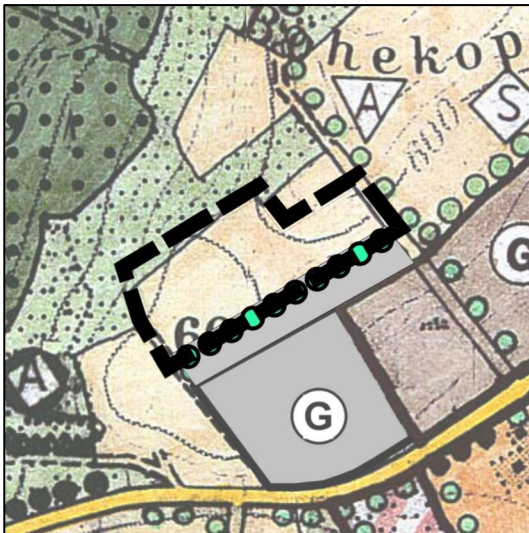


Abbildung 9: FNP vor der Änderung

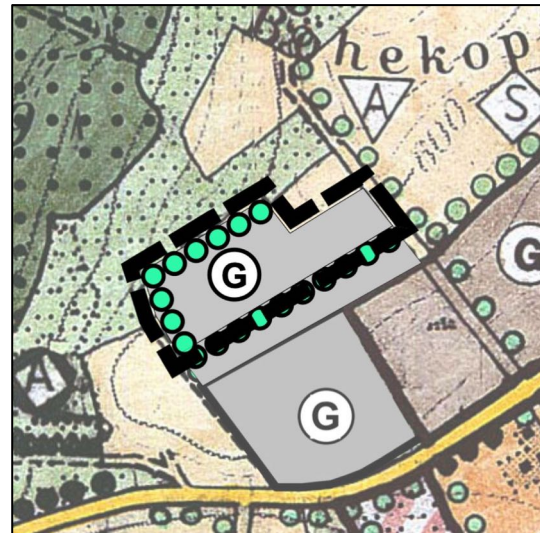


Abbildung 10: FNP nach der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Willingen (Upland) stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, die gewerblichen Bauflächen im Süden sind zur freien Landschaft hin einzugrünen

Zur Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen ist somit eine Teil-Änderung des FNP erforderlich.

Der gesamte Geltungsbereich wird entsprechend der geplanten Nutzung zukünftig gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Gewerbliche Baufläche“ (G), ebenfalls mit Randeingrünung zur freien Landschaft hin, dargestellt.

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

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne/ Gewerbegebietsentwicklung Rattlar

Das Plangebiet selbst ist bislang noch nicht durch einen Bebauungsplan erfasst. Aufgrund der vom Siedlungsbereich abgesetzten Lage ist der Bereich bislang als „Außenbereich“ i.S. von § 35 BauGB zu bewerten.

Die sich südlich anschließenden Änderungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbepark“ werden nicht überplant:

- Mit der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbepark“ in den Jahren 2000 bzw. 2004 wurden der Fa. Kesper dringend benötigte Erweiterungsflächen planungsrechtlich gesichert (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1: "Gewerbegebiet" - GE).
- Die verkehrliche Anbindung wurde im Rahmen einer 3. Änderung 2006 durch die Festsetzung einer zweiten Zufahrt im Südwesten deutlich verbessert.
- Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2012 (Rechtskraft: 24.02.2012) wurden erneut die gewerblichen Bauflächen in nördliche Richtung erweitert und die Randeingrünung nach Norden verschoben.
- Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans (die 5. Änderung betraf die Gewerbeflächen östlich des Wirtschaftswegs) wurde, analog der 4. Änderung, das Baugebiet wieder nach Norden hin erweitert, wobei die Randeingrünung erneut verschoben und ein großes Baufenster festgesetzt wurde

Gemeinde Willingen (Upland)

März 2025