



Gemeinde Willingen (Upland)
Ortsteil Willingen

Bebauungsplan Nr. 4 **„Ortslage, 27. Änderung - Eimbergterrassen“**

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

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

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Entwurf gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB

- Beschleunigtes Verfahren -

April 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

1	Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes	1
1.1	Planungsanlass.....	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	2
1.3	Begründung zum gewählten Bauleitplanverfahren.....	4
1.4	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.....	4
1.5	Verfahrensschritte.....	6
1.6	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	6
1.6.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel.....	7
2	Planerische Rahmenbedingungen	9
2.1	Regionalplan Nordhessen (RPN 2009).....	9
2.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	10
2.3	Bebauungsplan.....	10
2.3.1	Bebauungsplan Nr. 4 „Ortslage“.....	10
2.4	Fachgesetzliche Anforderungen.....	11
2.4.1	Kampfmittel.....	12
2.4.2	Bergbau.....	12
3	Vorhabenbeschreibung – Ferienhausanlage „Chalets Sonnenweg“	13
4	Festsetzungsinhalte	15
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
4.1.1	Sondergebiet - Ferienhäuser.....	15
4.1.2	Allgemeines Wohngebiet (WA).....	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	16
4.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse.....	17
4.2.3	Gebäudehöhe.....	17
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise.....	17
4.3.1	Überbaubare Grundstücksfläche.....	17
4.3.2	Bauweise.....	18
4.4	Ver- und Entsorgung.....	18
4.5	Erschließungskonzept.....	18
4.6	Baugestaltung / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	19
4.6.1	Dachgestaltung / Dachbegrünung.....	19
4.6.2	Werbeanlagen.....	19
4.6.3	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.....	20
4.7	Berücksichtigung von Umweltbelangen.....	20
4.7.1	Untersuchung des Biotopschutzes.....	20
4.7.2	Biotopschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 30 (3) BNatSchG..	21
4.7.3	<i>Weitere Hinweise / Empfehlungen</i>	21
4.7.4	Grünordnung.....	22
4.7.5	Naturschutzfachlicher Eingriff/ Ausgleich.....	23
4.8	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	23
4.8.1	Sonstige Festsetzungen zu Klimaschutz bzw. Klimaanpassung.....	23
5	Flächenbilanz	24
6	Begriffsbestimmungen	25

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK 25..... 1
Abbildung 2: DOP (HVBG) 2
Abbildung 3: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG)..... 2
Abbildung 4: Plangebiet – Sonnenweg - Blick in westliche Richtung..... 3
Abbildung 5: Plangebiet - - Blick Richtung Nordosten..... 3
Abbildung 6: Plangebiet – Sonnenweg - Blick in nordwestliche Richtung..... 3
Abbildung 7: Plangebiet - Nachbarbebauung - Blick Richtung Norden..... 3
Abbildung 8: RPN 2009 – Ausschnitt..... 9
Abbildung 9: Flächennutzungsplan - Ausschnitt..... 10
Abbildung 10: Bebauungsplan Nr. 4 „Ortslage“..... 10
Abbildung 11: Konzept „Chalets Sonnenweg“, Lageplan (Michelmann Architekt GmbH, Isernhagen – Stand: 10/2024)..... 13
Abbildung 12: Konzept „Chalets Sonnenweg“, Schnitt (Michelmann Architekt GmbH, Isernhagen – Stand: 10/2024)..... 13
Abbildung 13: Bebauungsplan - Planteil..... 15
Abbildung 14: Bestimmung der Höhenlage..... 17

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

1 Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Planungsanlass

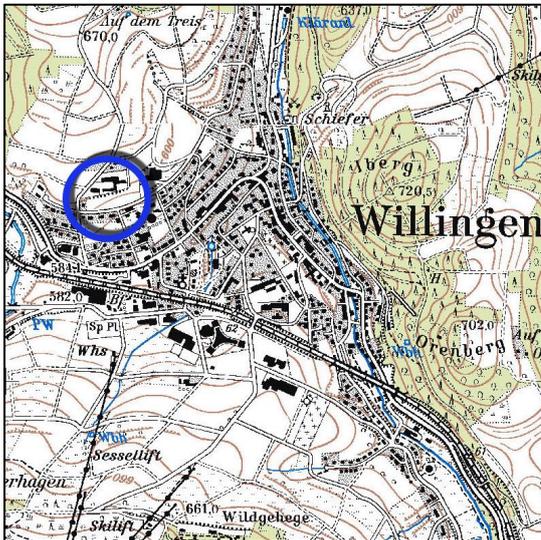


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK 25

In Willingen sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Siedlungsentwicklung im westlichen Abschnitt des Sonnenwegs im Rahmen der Innenentwicklung auf die künftigen Anforderungen angepasst werden.

Zum einen sollen im Plangebiet Teilbereiche als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. Dabei soll die Ausnutzungsmöglichkeit auf den vorhandenen Grundstücksflächen durch die Gestaltung größerer Baufelder erweitert werden.

Weiterhin projiziert ein privater Vorhabenträger derzeit die Errichtung einer kleinen Ferienhaussiedlung am westlichen Abschnitt des Sonnenwegs. Der Investor -ein örtlicher Hotelbetreiber- möchte in diesem Bereich insgesamt fünf

Ferienhäuser sowie ein kleines Servicegebäude errichten. Die fünf „Logiseinheiten“ sind als freistehende Einzelhäuser geplant. Das Grundstück (Flst. 53/16) auf dem die Ferienhausanlage errichtet werden soll, besitzt eine Größe von rd. 2.500 m². Die verkehrliche Erschließung der „Chalets Sonnenweg“ erfolgt über den Sonnenweg. Die Ferienhäuser erhalten von dort eine Anbindung über fußläufige Zuwegungen.

Bezüglich der Nutzung und der städtebaulichen Struktur fügt sich die Ferienhausanlage und die geplante Wohnnutzung in die Umgebung ein. Planungsrechtlich befindet sich der Geltungsbereich der vorliegenden 27. Änderung des Bebauungsplans im beplanten Innenbereich und ist bislang im Bebauungsplan Nr. 4 „Ortslage“ gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorrangig als „reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt.

Da die nunmehr geplante Nutzung diesen Festsetzungen des Ursprungsplans nicht entspricht, wird eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Es sollen nun unter der Vorgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine verträgliche Umsetzung baulicher Vorhaben definiert werden. Es ist die Festsetzung eines „Sondergebiets“ gem. § 10 BauNVO (Sondergebiete, die der Erholung dienen) und eines „allgemeinen Wohngebiets“ gem. § 4 BauNVO geplant.

Die Gemeinde Willingen betreibt eine aktive Tourismuspolitik, die auch den regionalen und nationalen Wettbewerb im Blick behält. Ein wichtiger Baustein zur Standortentwicklung stellt die Unterstützung der lokalen Tourismuswirtschaft dar. Für diese ist vor allem die Flächenverfügbarkeit für touristische Aktivitäten von besonderer Bedeutung. Das hier vorgestellte Projekt des ortsansässigen Investors unterstützt die touristisch geprägte mittelständische Wirtschaft. Es wird durch die Realisierung dieser „Ferienhausanlage mit Ferienhäusern“ ein zusätzliches Angebot in einem Tourismussegment gefördert, das aktuell eine steigende Nachfrage erfährt.



Abbildung 2: DOP (HVBG)

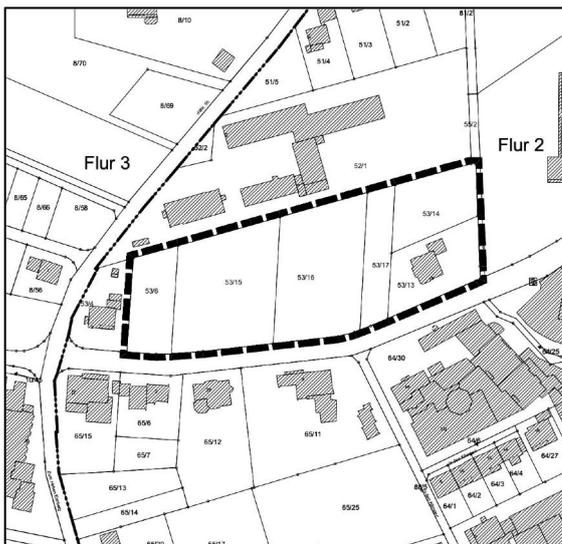


Abbildung 3: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG)

Die Planung für ein Ferienhausgebiet und ein Wohngebiet dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Die Planung berücksichtigt u.a. die Belange der lokalen Wirtschaft und die Wohnbedürfnisse der lokalen Bevölkerung. Daher ist die vorliegende Planung im öffentlichen Interesse.

Die Gemeindevertretung hat daher in ihrer Sitzung am 19.02.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4. „Ortslage, 27. Änderung – Eimbergterrassen“ im Ortsteil Willingen beschlossen.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Willingen. Es handelt sich um eine bislang weitgehend noch nicht baulich genutzte, größere Baulücke. Das Grundstück weist eine gleichmäßige Geländeneigung auf, und steigt nach Norden hin an. Die südliche Begrenzung stellt der Sonnenweg dar, der hier durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung eines Mischgebiets geprägt wird. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich aber auch Beherbergungsbetriebe, die größere Geschossigkeiten und Bauvolumina besitzen. Im Westen grenzt ein Wohngebäude an. Im Osten liegt ein Wohnhaus im Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplans. Im Norden, oberhalb des Plangebiets schließen auf ganzer Breite der Plangebietsgrenze die Liegenschaften des „ehem. Landschul-

heims“ an, die mit mehreren teils mehrgeschossigen Gebäuden bebaut sind. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich in fußläufiger Entfernung zahlreiche Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe (z.B. Hotel Hochsauerland, Sporthotel Zum Hohen Eimberg, Hotel Best Western Plus, Brauhaus Willingen, Familopark Sonnenpark). Insofern existiert in der Nachbarschaft zum geplanten Vorhaben bereits eine touristische Prägung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Willingen, Flur 2, die Flurstücke 53/6, 53/13, 53/14, 53/15, 53/16 sowie 53/17. Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt rd. 0,9 ha.



Abbildung 4: Plangebiet – Sonnenweg - Blick in westliche Richtung



Abbildung 5: Plangebiet - - Blick Richtung Nordosten



Abbildung 6: Plangebiet – Sonnenweg - Blick in nord-westliche Richtung



Abbildung 7: Plangebiet - Nachbarbebauung - Blick Richtung Norden

1.3 Begründung zum gewählten Bauleitplanverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Ortslage, 27. Änderung – Eimbergterrassen“ dient einer sogenannten *anderen Maßnahme der Innenentwicklung* im beplanten Innenbereich (§ 30 BauGB). Somit wird dieser als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB im *beschleunigten Verfahren* aufgestellt. Dabei erfassen Bebauungspläne der Innenentwicklung u.a. Planungen, die der Fortentwicklung und der Anpassung vorhandener Orte bzw. Siedlungsbereiche dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine derartige Planung. Es erfolgt eine Anpassung des vorhandenen Baurechts auf die Belange der künftigen Nutzung. Insofern erfolgt durch die Anpassung bzw. Änderung des Bebauungsplans eine Fortentwicklung der Planung.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das Bundesverwaltungsgericht in einer aktuellen Entscheidung (vgl. BVerwG vom 25.04.2023 – 4 CN 5.21) zur o.g. Fragestellung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB klargestellt hat, dass sog. „Außenbereichsinseln“ für die Anwendung des § 13a BauGB grundsätzlich zugänglich sind. Der Gesetzgeber möchte mit der Regelung des § 13a BauGB Verfahrenserleichterungen ermöglichen, die dem Ziel dienen, *„dass Gemeinden von einer Neuinanspruchnahme von Flächen außerhalb der Ortslagen absehen und darauf verzichten, den äußeren Umgriff vorhandener Siedlungsbereiche zu erweitern.“* (BVerwG vom 25.04.2023 – 4 CN 5.21 – RN 15)

Dabei wird die gebietsbezogene Abgrenzung von Innen- und Außenentwicklung im Zusammenhang mit § 13a BauGB vom Gesetzgeber an der Lage im Siedlungsbereich bzw. der Ortslage festgemacht und orientiert sich gerade nicht an den planungsrechtlichen Kategorien des Außenbereichs (§ 35) und Innenbereichs (§§ 30 + 34). Im vorgenannten Urteil heißt es daher auch: *„Schon der Begriff der Innenentwicklung greift nicht auf vorgegebene bauplanungsrechtliche Kriterien zurück, sondern knüpft an einen städtebaulichen Terminus an. Dementsprechend lösen sich auch die Maßstäbe für die Bestimmung des räumlichen Anwendungsbereichs des § 13a BauGB von den Vorgaben, die für die Frage der Vorhabenzulassung von Bedeutung sind; vielmehr ist der auf die Möglichkeit einer beschleunigten Bauleitplanung bezogene Siedlungsbereich nach eigenen Kriterien festzulegen, wobei die tatsächlichen Verhältnisse im Vordergrund stehen.“* (BVerwG vom 25.04.2023 – 4 CN 5.21 – RN 16)

Demnach sind es Bereiche die eindeutig dem Siedlungsbereich zuzuordnen, die der Anwendung des § 13a BauGB zugänglich sind, das BVerwG führt dazu aus:

„Demgegenüber sind Flächen und Grundstücke, seien sie bebaut oder unbebaut, die diesseits der äußeren Grenze der Ortslage liegen, unabhängig von der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich und folglich ungeachtet der Einordnung als sogenannte Außenbereichsinsel typischerweise Teil des Siedlungsbereichs, der vorrangig für eine Überplanung im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung in den Blick genommen werden soll und im Interesse der Schonung der freien Landschaft durch Vermeidung einer weiteren Versiegelung von verfahrensmäßigen Erleichterungen profitiert.“ (BVerwG vom 25.04.2023 – 4 CN 5.21 – RN 18)

1.4 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.¹

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiel: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere 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 m² festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m² muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.²

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

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel³:

Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl

Gebietstyp	SO und WA
Maßgebende Grundstücksfläche in qm – SO _{FH}	2.502
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Maßgebende Grundstücksfläche in qm - WA	6.696
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Zulässige Brutto-Grundfläche in qm	3.679

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 qm Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

Durch den den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

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

Kernstück der Regelung ist dabei das „beschleunigte Verfahren“ gem. § 13a Abs. 2 BauGB:

- Hinsichtlich der erforderlichen Beteiligungsverfahren gelten die Regelungen des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB: Demnach kann von einer frühzeitigen

¹ zitiert aus: DVBl. 3/2007, „BauGB 2007 – Stärkung der Innenentwicklung“, Krautzberger, Stür

² ebenda

³ aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1305 ff., Kohlhammer-Vlg., 13. Aufl., 2019

Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, einer Umweltprüfung, eines Umweltberichts sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

- Darüber hinaus können diese Bebauungspläne gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB „ohne Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und ohne Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan“⁴ aufgestellt werden.

Es gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 11a 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 (vgl. auch Kapitel 2.4 – Fachgesetzliche Anforderungen und 4.7 – Berücksichtigung von Umweltbelangen).

1.5 Verfahrensschritte

Die Bauleitplanung wird im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB aufgestellt. Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	19.02.2025
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	laufend
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	—:—:—
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	—:—:—

1.6 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 etwa 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

⁴ „Baurecht“: Krautzberger/ Stüer - Entwurf der Städtebaurechtsnovelle 2017, S. 3

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.“⁵

Erreicht werden kann dieses Ziel nur durch die Reduzierung des Flächenverbrauchs. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen besser genutzt werden (Verdichtung).

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“⁶) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁷) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonen den Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch *„nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*⁸

1.6.1 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 und 4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

⁵Umweltbundesamt: 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>)

⁶ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁷ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁸ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

- Weiterhin sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden. Hierbei sollen u.a. Brachflächen, Gebäudeleerstand und Baulücken untersucht werden.

Bewertung:

Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen werden nicht planerisch für die Siedlungsentwicklung vorbereitet. Die Umwidmungssperrklausel ist durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung „Eimbergterrassen“ entspricht den Vorgaben des Vorrangs der Innenentwicklung. Es werden Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs genutzt, die bereits planungsrechtlich im Flächennutzungsplan und durch einen Bebauungsplan als Siedlungsflächen qualifiziert sind.

Im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB dient die Planung der Befriedigung des Bedarfs an Investitionen, die der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und dem Wohnbedarf in der Gemeinde Willingen dienen. Der lokal agierende Vorhabenträger wird durch die Investition in die touristische Infrastruktur ein aktuelles lokales Angebot im „Ferienhausmarkt“ schaffen, wodurch strukturell eine Unterstützung dieses Marktsegments in Willingen erfolgt. Gutachterliche Untersuchungen bestätigen sowohl einen allgemeinen Trend hin zu dieser Urlaubsform als auch einen Bedarf am Tourismusstandort Willingen.⁹ Darüber hinaus wird durch die Erhöhung der Logiskapazitäten auch unmittelbar ein Bedarf an Dienstleistungen und Serviceangeboten erzeugt. Zur Abdeckung dieser Bedarfe im Dienstleistungsbereich werden zusätzliche Arbeitskräfte in unterschiedlichen Segmenten des tertiären Sektors benötigt. Weiterhin dient die Planung der Schaffung von Bauland für den lokale Wohnungsbedarf.

Fazit:

Siedlungsstrukturell betrachtet ist das Plangebiet dem Innenbereich zuzuordnen. Eine Umwidmung von Wald bzw. landwirtschaftlicher Flächen findet nicht statt.

Dem Planungsgrundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan gefolgt.

Die Umwidmungssperrklausel ist durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

Bezüglich der sog. Bodenschutzklausel kann festgestellt werden, dass aufgrund der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im gesamten Baugebiet zudem die Bodenversiegelung im Plangebiet auf ein angemessenes Maß begrenzt wird.

Zum Schutz des Bodens werden außerdem Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz in die textlichen Festsetzungen eingefügt. Darüber hinaus dienen auch die Festsetzungen zur Grüngestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie zur Befestigung der Hofflächen, Fußwege und Stellplätze der Minderung von Beeinträchtigungen des Bodens im Baugebiet.

Die Gemeinde bewertet daher die Überplanung der Grundstücksflächen zur Schaffung touristischer Angebote und von Wohnbaugrundstücke im Rahmen einer Innenentwicklung als städtebaulich sinnvoll.

⁹ Im Rahmen des durch die Gemeinde Willingen beauftragten projektbezogenen Gutachtens „Standortanalyse & Bedarfssprognose Willingen“ der Treugast Unternehmensberatungsgesellschaft mbH, München (28.03. 2013), wird konstatiert, dass die Gemeinde Willingen durch Schaffung entsprechender Kapazitäten, erheblich von der steigenden Nachfrage an profitieren kann. Es wird für die Gemeinde ein (größerer) Bedarf an zusätzlichen Logiseinheiten im Ferienhaussegment festgestellt.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Nordhessen (RPN 2009)

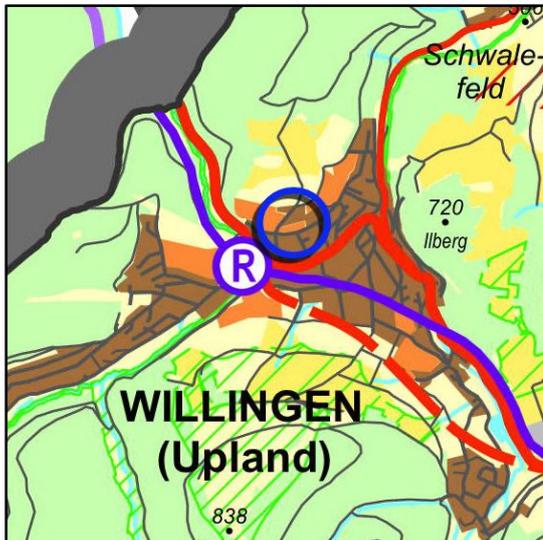


Abbildung 8: RPN 2009 – Ausschnitt

Die Gemeinde Willingen (Upland), unmittelbar nördlich der Landesgrenze Hessens zu Nordrhein-Westfalen gelegen, übernimmt die Funktion eines Grundzentrums im ländlichen Raum des Landkreises Waldeck–Frankenberg. Diese Einstufung beinhaltet in der Funktionszuweisung insbesondere die Aufgaben der Erhaltung und Schaffung von Versorgungsinfrastruktur und von Arbeitsplätzen. Der zentrale Ortsteil ist Willingen.

Das Plangebiet liegt inmitten der Ortslage von Willingen und wird nach dem Kartenteil des Regionalplans Nordhessen 2009 (RPN 2009) als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ dargestellt: *„Die im Regionalplan dargestellten „Vorranggebiete Siedlung Planung“ sind mit anderen Nutzungsansprüchen abgestimmt und*

*haben gegenüber anderen, entgegenstehenden Raumnutzungsansprüchen Vorrang.“*¹⁰

Weiterhin sollen neue Ferienhausgebiete nur in städtebaulicher Zuordnung zu den vorhandenen Siedlungen und Infrastrukturen ausgewiesen werden. Neue Standorte können innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung Bestand“ bzw. „Vorranggebiete Siedlung Planung“ entwickelt werden.¹¹

Betrachtet man das Plangebiet genauer, so wird deutlich, dass es sich um einen allseits durch den Siedlungskörper umschlossenen Bereich handelt. Es ist ein, durch die Bauleitplanung der Kommune bereits als Siedlungsfläche determinierter Bereich. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar (vgl. Kapitel 2.2); der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein „reines Wohngebiet“ fest. (vgl. Kapitel 2.3).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Willingen, der für den Bereich „Eimbergterrassen“ eine „Wohnbaufläche-Bestand“ darstellt, wurde im Jahre 1997 vom Regierungspräsidium Kassel genehmigt.¹² Es handelt sich vorliegend insofern um eine Nutzung von Flächen im Siedlungszusammenhang im oben erwähnten Sinne. Eine Ausweisung neuer Siedlungsflächen am Ortsrand findet nicht statt. Insofern kann das Vorhaben durch die Gemeinde als raumordnerisch abgestimmt beurteilt werden.

¹⁰ RPN 2009: Kapitel 3.1. – Regionale Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung - Ziel 1, S. 34

¹¹ vgl. Regionalplan Nordhessen 2009 – Kapitel 3.1.4 (Ziel 1)

¹² Genehmigungsverfügung des RP Kassel vom 31. Januar 1997 – AZ: 34/5-Willingen-6

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

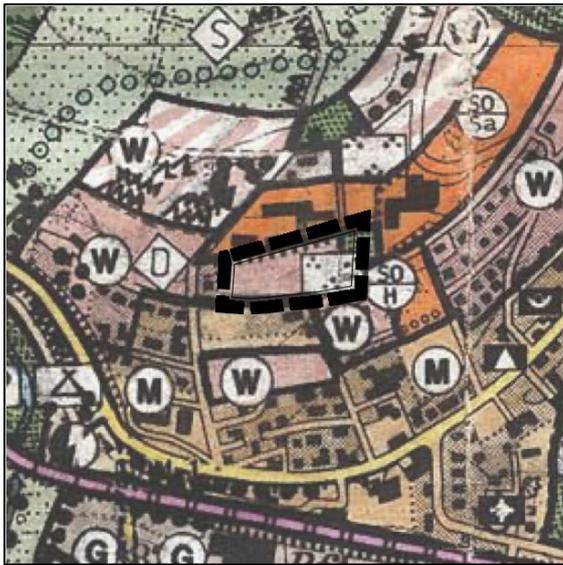


Abbildung 9: Flächennutzungsplan - Ausschnitt

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Willingen (Upland) stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 BauNVO als „Wohnbaufläche - Bestand“ (W) dar. Weiterhin erfolgt im östlichen Bereich des Plangebiets eine Darstellung einer „Grünfläche-Bestand“ mit der Zweckbestimmung „Park-/ Grünanlage“ sowie eines Baumbestands im Verlauf der nördlichen Grenze der Wohnbaufläche.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Dies ist im vorliegenden Fall ge-

währleistet. Nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans wird der FNP im Wege der Berichtigung (verwaltungsintern) angepasst. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt künftig eine Darstellung als „Wohnbaufläche“ und „Sonderbaufläche – Fremdenverkehr“.

2.3 Bebauungsplan

2.3.1 Bebauungsplan Nr. 4 „Ortslage“

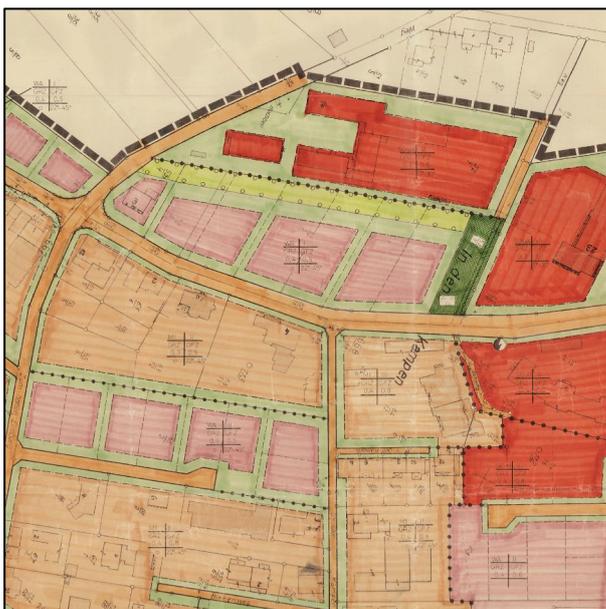


Abbildung 10: Bebauungsplan Nr. 4 „Ortslage“

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 „Ortslage“ der Gemeinde Willingen (Rechtskraft seit: 04.11.1994). Dieser wurde in den frühen 1990er Jahren aufgestellt und stellt den planungsrechtlichen Rahmen für nahezu die gesamte bebaute Ortslage des Ortsteils Willingen dar.

Der aktuelle Geltungsbereich ist im Alt-Bebauungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im westlichen Abschnitt als „reines Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgte eine Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,5 bei maximal einem zulässigen Vollgeschoss

(Z: I). Die zulässige Dachneigung wird auf 22°- 45° beschränkt. Es wurden drei Baufelder festgesetzt, die durch Baugrenzen definiert werden. Im nördlichen Bereich wurde im Übergang zum sich nördlich anschließenden „Sondergebiet Sanatorium“ eine Fläche zum „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Im östlichen Abschnitt des Plangebiets erfolgte eine Festsetzung einer „öffentlichen Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage“.

Im Osten schließt ein Sondergebiet (Sanatorium) an, in dem maximal sieben Vollgeschosse (Z: VII) zulässig sind. Im Südosten befindet sich ein Sondergebiet (Hotel), in dem vier Vollgeschosse zulässig (Z: IV) sind. Im Süden des Plangebiets werden im rechtskräftigen Bebauungsplan Mischgebiete festgesetzt, in denen maximal zwei bzw. drei Vollgeschosse (Z: II bzw. III) zulässig sind. Das nördlich anschließende Sondergebiet (Sanatorium) setzt die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ebenfalls mit drei (Z: III) fest. In der Zusammenschau liegt die zulässige GRZ in allen Gebieten bei 0,3 bis 0,4 und die zulässige GFZ beträgt bis zu 0,8.

Insofern ist im Umfeld des aktuellen Plangebiets ein breites Spektrum an Dichtewerten und Nutzungen vorzufinden. Die Zulässigkeitsmaßstäbe, die durch die aktuelle Planung entwickelt werden, sind im räumlichen Umfeld demnach ebenfalls anzutreffen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die aktuelle Planung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich nicht entgegensteht.

2.4 Fachgesetzliche Anforderungen

Table 1: Fachgesetze (schutzgutbezogen)

Schutzgut	Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten
Biologische Vielfalt	<p>Einer Umsetzung stehen keine artenschutzrechtlichen Verbote oder Anforderungen aus den NATURA 2000-Geboten entgegen.</p> <p>Der Grünlandbestand ist als extensive Flachland-Mähwiese (Typ-Nr. 06.310) anzusprechen. Dieser Biotoptyp unterliegt nach §30 BNatSchG und §25 HeNatG dem Biotopschutz. Folglich ist eine Befreiungslage nach § 30 BNatSchG in V.m. §25 HeNatG gegeben. Vor einer Beanspruchung ist die Zulassung einer Ausnahme gemäß §30 (3) BNatSchG zu beantragen. (vgl. Kapitel 4.7. der Begründung)</p> <p>Das Plangebiet ist Teil des Naturparks Diemelsee.</p>
Boden	<p>Alllasten oder Ablagerungen und andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.</p> <p>Bzgl. des Vorhandenseins von Kampfmitteln wird auf Kapitel 2.4.1 verwiesen.</p>
Klima und Luft	<p>Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Korridors mit erhöhten Anforderungen an den Klimaschutz (RPN 2009).</p>
Landschaft	<p>Besondere Landschaftsbildfunktionen sind nach RPN 2009 nicht betroffen.</p>
Mensch	<p>Schutzgebiete/ Schutzobjekte sind nicht unmittelbar betroffen.</p>

Wasser	Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht betroffen.
--------	---

(Quellen: Bestandsaufnahme, Natureg Hessen, Bodenviewer Hessen, Geoportal Hessen, GruSchu Hessen, Hochwasserrisikomanagementplan-Viewer, Regionalplan, Flächennutzungsplan)

2.4.1 Kampfmittel¹³

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen teilte im Rahmen eines früheren Bauleitplanverfahrens mit:

„Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.“

2.4.2 Bergbau¹⁴

Das Plangebiet wird von einem Berechtigungsfeld auf Schiefer überdeckt wird. Eigentümerin ist die Gemeinde Willingen selbst.

¹³ Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst Land Hessen, Darmstadt, Stellungnahmen vom 20.03.2023

¹⁴ Regierungspräsidium Kassel, Dez. Bergaufsicht, Kassel, Stellungnahme vom 20.02.2023

3 Vorhabenbeschreibung – Ferienhausanlage „Chalets Sonnenweg“

In einem Teilbereich des Plangebiets plant ein örtlicher Hotelbetreiber die Errichtung einer kleinen „Anlage mit Ferienhäusern“ (Chalets Sonnenpark) im westlichen Abschnitt des Sonnenweg. Es ist die Errichtung von fünf Einzelhäusern vorgesehen. Die Gebäude besitzen zwei Geschosse. Zur Einbindung in das Ortsbild werden die zweigeschossigen Gebäude mit geneigten Satteldächern gestaltet; sie sind giebelständig zur Straße (Sonnenweg) ausgerichtet. Komplettiert wird die Anlage durch ein kleines Servicegebäude am Sonnenweg. Ergänzende Nutzungen (wie z.B. Restaurant- und Gastronomiebereich und andere Dienstleistungen) sind nicht vorgesehen. Die Ferienhausanlage „Chalets Sonnenweg“ erhält zwei Stellplatzanlage für Gäste, die am Sonnenweg und an der östlichen Grundstücksgrenze angeordnet sind. Innerhalb der Anlage ist eine fußläufige Zuwegung der einzelnen Ferienhäuser vorgesehen.



Abbildung 11: Konzept „Chalets Sonnenweg“, Lageplan (Michelmann Architekt GmbH, Isernhagen – Stand: 10/2024)

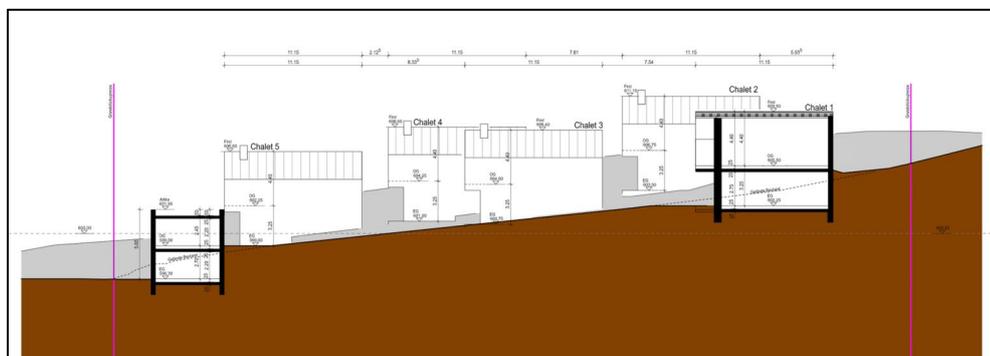


Abbildung 12: Konzept „Chalets Sonnenweg“, Schnitt (Michelmann Architekt GmbH, Isernhagen – Stand: 10/2024)

Die öffentliche Ver- und Entsorgung soll über bestehende Leitungen / Anlagen im Sonnenweg gesichert werden. Das Plangebiet ist im Bereich des Sonnenwegs an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Löschwasserversorgung ist gem. Brandschutzkonzept der Gemeinde Willingen ebenfalls über die Trinkwasserversorgungsleitung gesichert. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über die Kanalisation im Sonnenweg. Das anfallende Schmutzwasser wird in das örtliche Abwassernetz im Sonnenweg geleitet. Nach Angabe des Vorhabenträgers / Objektplaners sollen innerhalb der Anlage Wege vorzugsweise in Pflasterbauweise errichtet werden. Die Entwässerung erfolgt über die Bankettflächen, in denen das Oberflächenwasser versickern soll. Das Oberflächenwasser soll nicht in die örtliche Kanalisation abgeführt werden. Für die Dachflächen der Ferienhäuser kann eine Versickerung auf den zugeordneten Grundstücksflächen vorgesehen werden. Bei Starkregenereignissen erfolgt eine gedrosselte Abgabe in das kommunale Kanalsystem. Wege-, Stellplatz-, Hof- und Terrassenflächen werden wasserdurchlässig befestigt, so dass eine Versickerung ermöglicht wird.

4 Festsetzungsinhalte

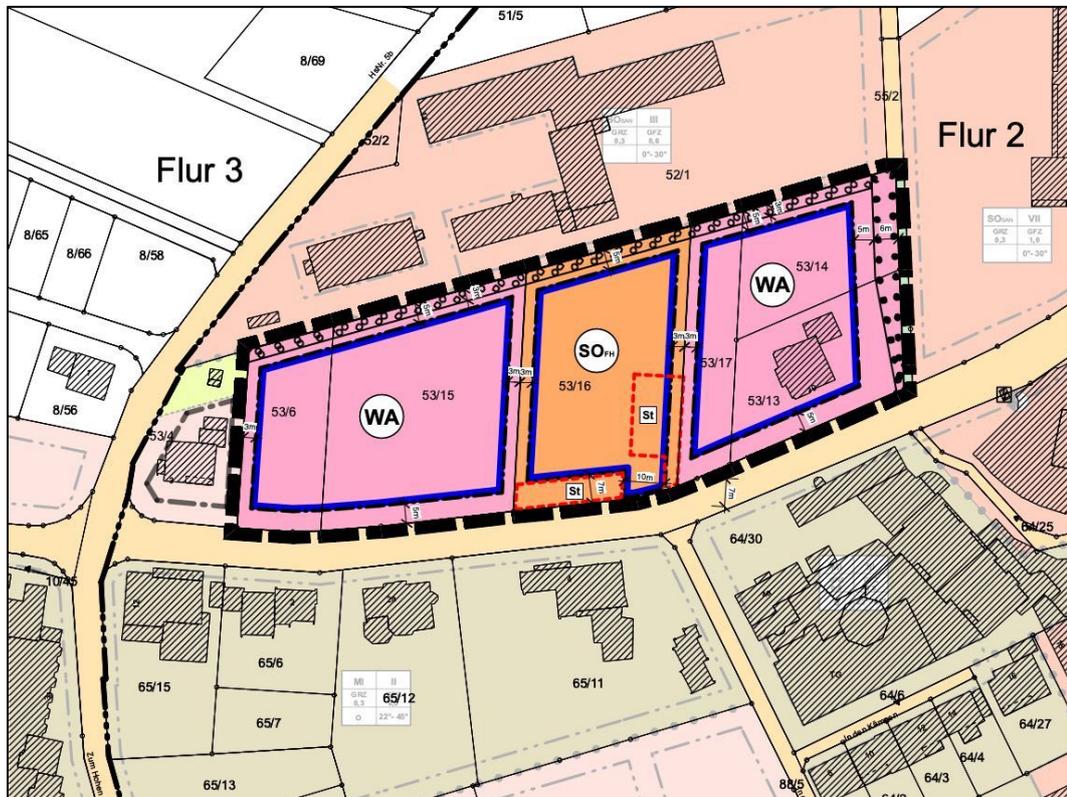


Abbildung 13: Bebauungsplan - Planteil

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Sondergebiet - Ferienhäuser

Im Plangebiet wird in einem Teilbereich gem. § 10 BauNVO als "Sondergebiet - Ferienhäuser" (SO_{FH}) festgesetzt und dient der Unterbringung von freistehenden Ferienhäusern.

Innerhalb des "Sondergebiets - Ferienhäuser" sind zulässig:

- Ferienhäuser / Ferienwohnungen für das Beherbergungsgewerbe,
- ein betriebsgebundenes Funktionsgebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen für sportliche und spielerische Betätigung, Stellplätze.

Das Gebiet dient somit der Unterbringung von Ferienhäusern, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen. Jede Hauseinheit beherbergt künftig voraussichtlich eine Logiseinheit. Die Häuser dienen vor allem Familien als temporäre Unterkunft. Zur Unterstützung der privaten häuslichen Atmosphäre sind die Einheiten baulich lediglich zweigeschossig ausgebildet.

4.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Weiterhin werden im Plangebiet Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die erfolgte Einstufung als allgemeines Wohngebiet gewährleistet ein Spektrum aus Wohnen sowie ergänzender und das Wohnen nicht störender Nutzungen.

Gleichzeitig soll auch klargelegt werden, dass das Baugebiet seiner allgemeinen Zweckbestimmung gemäß mit einem eindeutigen Schwerpunkt auf dem auf Dauer angelegten Wohnen entwickelt werden soll. Daher werden Nutzungen ausgeschlossen, die eine Beeinträchtigung des Wohnens (u.a. auch durch Verkehr) auslösen könnten bzw. die in die Struktur des Gebiets schwer zu integrieren sind (z.B. nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Im Ergebnis wird mit dieser Regelung gewährleistet, dass sich die entstehenden Gebäude in die angrenzende Bebauungsstruktur der Wohnbebauung einfügen.

Zur Schaffung eines klaren planungsrechtlichen Rahmens in Bezug auf die Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, wird eine Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB eingefügt und durch eine Regelung zur anteiligen Zulässigkeit von Ferienwohnungen nach § 22 Abs. 9 BauGB ergänzt. Demnach wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf max. drei begrenzt. Bei zwei oder mehr Wohnungen, darf eine Wohnung als Ferienwohnung genutzt werden. Diese muss hinsichtlich ihrer Geschossfläche gegenüber der sonstigen Wohnnutzung im Gebäude untergeordnet sein.

Damit wird die in der Baugebietstypisierung nach BauNVO enthaltene Gliederungssystematik konsequent umgesetzt und das Regel-Ausnahme-Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnen abschließend definiert. Demnach muss in jedem Wohngebäude die auf Dauer angelegte Wohnnutzung gegenüber dem Ferienwohnen dominieren.

Mit diesen beiden Festsetzungen wird eine eindeutige Rahmenbedingung durch eine Begrenzung für die Zulässigkeit von Ferienwohnungen definiert. Dies bietet auch eine Grundlage für die Korrektur der bislang erfolgten Fehlentwicklungen in anderen Bereichen des Gemeindegebiets.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet mit 0,4 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich, im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der Berücksichtigung des baulichen Umfelds, am Ursprungsbebauungsplan.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse

Für das SO_{FH} werden für die dort geplanten Gebäude zwei Vollgeschosse festgesetzt (Z: II). Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 beschränkt. Damit fügt sich die geplante Bebauung städtebaulich in das Umfeld ein.

In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereichen ist ein Vollgeschoss zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an dem Ursprungsbebauungsplan und der östlich und westlich innerhalb der Bauzeile vorhandenen eingeschossigen Wohnbebauung.

4.2.3 Gebäudehöhe

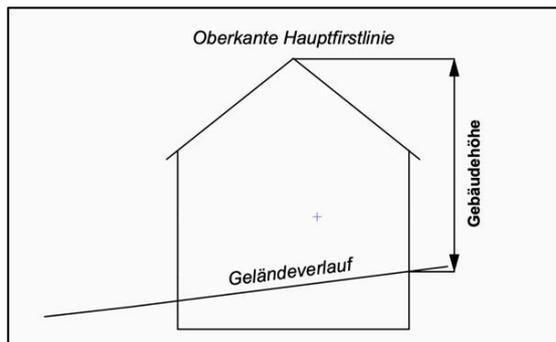


Abbildung 14: Bestimmung der Höhenlage

Im Plangebiet wird die zulässige Gebäudehöhe durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe beschränkt. Die zulässige Firsthöhe der Gebäude darf maximal 9,0 Meter betragen. Diese Höhe orientiert sich am Erscheinungsbild der umgebenen Bebauung. Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe ist aufgrund der starken Geländeneigung jeweils der mittlere natürliche Geländeanschnitt der bergseitigen Außenwand (vom Architekten/Bauherrn beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen) in senkrechter Projektion

bis zur Oberkante der Hauptfirstlinie des Gebäudes. Dies gilt nicht für technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen. Überschreitungen durch solche Gebäudeteile sind zulässig.

Im Ergebnis wird mit den o.g. Regelungen gewährleistet, dass sich die entstehenden Gebäude in die angrenzende Bebauungsstruktur der Wohnbebauung aber auch des touristisch geprägten Gebäudebestands einfügen.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

4.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Ein Überschreiten der Baugrenze in geringem Ausmaß kann jedoch gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Die „seitlichen“ Grenzen verlaufen, i.d.R. im Abstand von 3,0 Meter entlang der Grundstücksgrenze. Im Bereich der Erschließung beträgt der Regelabstand entlang des Sonnenwegs 5,0 Meter. Lediglich im Bereich des Servicegebäudes für die Ferienhausanlage wird die Grenze in Richtung Straße verringert. Im nördlichen Plangebietsabschnitt verläuft die Baugrenze mit einem Abstand von 5,0 Meter von der Grundstücksgrenze. Dies dient insbesondere dem Zweck, Rücksicht auf die vorhandenen Grünbestände im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebiets zu nehmen; diese zu entwickeln bzw. zu erhalten. Grundsätzlich dient dies somit der freiraumgestalterischen Entwicklung im Siedlungsgebiet und der Einbindung des Grüns in das Ortsbild.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen in dieser Form ist somit ein hoher Ausnutzungsgrad sowie eine möglichst freie Gestaltung der Gebiete möglich.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, also nicht mit dem Hauptgebäude verbundene und diesem untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstücks selbst dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt jedoch nicht innerhalb der gem. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen. Die Anlage von Flächenbefestigungen und die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen in diesen Flächen ist unzulässig.

4.3.2 Bauweise

Dem gewünschten aufgelockerten Erscheinungsbild entsprechend, wird für den gesamten Bereich die offene Bauweise (o) festgesetzt (s. Kapitel „Begriffsdefinitionen“).

4.4 **Ver- und Entsorgung**

Die erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der Straße Sonnenweg in unmittelbarer Nähe bereits vorhanden und kann somit in das Plangebiet erweitert werden. Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind für einen Anschluss der Ferien- und Wohnhäuser hinreichend dimensioniert. Die öffentliche Ver- und Entsorgung soll über bestehende Leitungen / Anlagen im Sonnenweg gesichert werden.

4.5 **Erschließungskonzept**

Wasserversorgung

Das Plangebiet ist im Bereich des Sonnenwegs an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist gem. Brandschutzkonzept der Gemeinde Willingen ebenfalls über die Trinkwasserversorgungsleitung gesichert.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über die Kanalisation im Sonnenweg.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in das örtliche Abwassernetz im Sonnenweg geleitet.

Niederschlagswasser

Für die vorgesehene Rückhaltung von nicht auf dem Grundstück verwertbarem Niederschlagswasser wurden durch die Gemeinde folgende Anforderungen formuliert, die im Rahmen der weiteren Ausführung zu beachten sind und für die die notwendigen Nachweise vor ihrer Umsetzung erarbeitet werden:

Nicht auf dem Grundstück schadlos verwertetes Niederschlagswasser ist gedrosselt dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Von den nicht öffentlichen Abwasseranlagen sind dabei folgende Anforderungen einzuhalten und nachzuweisen:

- Die Drosselwassermenge (Q_{Dr}) ist unter Ansatz des natürlichen Abflusses zu ermitteln, mit $(rN (15/1))$ gemäß KOSTRA, Abflussbeiwert der ursprünglichen, unbefestigten Fläche und des kanalisierten Einzugsgebiets ($A_{E,k}$). In Anlehnung an das DWA-Merkblatt M 153, Tabelle 3 kann $q_R = 15 \text{ l/(s*ha)}$, bezogen auf A_U (ursprüngliche, natürliche

Fläche) in ha, für die Bestimmung des Drosselabflusses Q_{Dr} (l/s) angesetzt werden. Der Drosselabfluss soll mindestens 5 l/s betragen.

- Der Regenrückhalteraum ist nach DWA-Arbeitsblatt A 117 zu berechnen. Die einzuhaltende Überschreitungshäufigkeit des Speichervolumens wird dabei aufgrund der Schutzziele innerhalb der vorhandenen Bebauung und der topographischen Situation auf $n = 0,1$ bzw. Wiederkehrzeit = 10 Jahre festgelegt.

- Sollte sich eine Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers ergeben, so ist das DWA-Arbeitsblatt A 102 anzuwenden. Liegen noch keine Regelungen in den Teilen des Arbeitsblatts A 102 vor, so gelten die bisherigen Regelwerke (z.B. DWA-Merkblatt M 153 oder bei Versickerung DWA A 138).

Nach Angabe des Vorhabenträgers (s. Kapitel 3) sollen innerhalb der Ferienhausanlage Wege in Pflasterbauweise errichtet werden. Die Entwässerung erfolgt über die Bankettflächen, in denen das Oberflächenwasser versickern soll. Das Oberflächenwasser soll nicht in die örtliche Kanalisation abgeführt werden.

Für die Dachflächen der Ferienhäuser kann eine Versickerung auf den zugeordneten Grundstücksflächen vorgesehen werden. Bei Starkregenereignissen erfolgt eine gedrosselte Abgabe unter Berücksichtigung der o.g. Parameter in das kommunale Kanalsystem.

4.6 Baugestaltung / 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.

In Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine ortstypische Bebauung gewährleistet und gleichzeitig sichergestellt werden, dass das Ortsbild nicht nachhaltig beeinträchtigt wird. Die Baukörper sollen durch geeignete Form-, Farb- und Stoffauswahl architektonisch mit der umgebenden Bebauung kommunizieren. Darüber hinaus werden Regelungen zum Material der Außenhaut sowie zu Aufschüttungen / Abgrabungen getroffen.

4.6.1 Dachgestaltung / Dachbegrünung

Um eine ortsbildgerechte Dachlandschaft zu ermöglichen, sind die Dächer der Hauptgebäude als beidseitig gleichgeneigte Satteldächer in gedeckten Farbtönen (schiefergrau, schwarz und anthrazit) auszuführen. Die zulässige Dachneigung beträgt 22° bis 45° . Untergeordnete Gebäudeteile Garagen und Nebenanlagen können auch als Flachdächer ausgebildet werden. Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung, die geringer als 5° ist, sind mindestens extensiv zu begrünen. Auf allen Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig und ausdrücklich zu empfehlen.

4.6.2 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der Leistung zugelassen. Als Werbeanlagen sind unzulässig: Blinklichter, bewegliche Schaubänder und Laserlichtanlagen.

4.6.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 2 m² Fläche unzulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Hausumrandungen, die dem Spritzwasserschutz dienen, mit einer Breite von bis zu 50 cm oder entsprechend des jeweiligen Dachüberstandes. Diese Einschränkung dient auch den Maßnahmen des Klimaschutzes.

4.7 **Berücksichtigung von Umweltbelangen**

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 war 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 verlagern.

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Umnutzung von planungsrechtlich gesicherten Baugebieten und damit auch gleichzeitig dem Schutz des Außenbereichs vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme.

Nach § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a 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.

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 11a 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.

Darüber hinaus sind keine Wasserschutzgebiete (*GruSchu Hessen*) oder Überschwemmungsgebiete (*Geoportal Hessen*) sowie Oberflächengewässer betroffen. Ebenso liegen keine Hinweise auf Altlasten, auf Betroffenheiten des Denkmalschutzes vor (vergl. Kapitel 2.4).

4.7.1 Untersuchung des Biotopschutzes

Aufgrund einer Stellungnahme des *Fachdienstes Umwelt und Klimaschutz des Landkreises Waldeck-Frankenberg*, die im Rahmen eines früheren Bauleitplanverfahrens an gleicher Stelle (Verfahren zur Aufstellung der 23. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortslage“), abgegeben wurde, bestand das Erfordernis die im Rahmen des o.g. Projektes überplante Grünlandfläche auf einen gesetzlichen Biotopschutz zu überprüfen.

Die Kartierung der Realnutzung und der Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets erfolgte am 30. Juni 2023. Der Grünlandbestand ist demnach als extensive Flachland-Mähwiese anzusprechen. Im Zuge der Bauerwartung, kam es durch Ausbleiben der Düngerzufuhr gekoppelt mit Mahdgutentfrachtung zur Etablierung eines mäßig artenreichen Bestands, welcher trotz der Höhenlage von Arten der Glatthaferwiesen (*Arrhenatherion elatioris*) bestimmt ist.

Die klimatischen Verhältnisse durch die Südexposition und die vermutlich aus der historischen intensiven Grünlandnutzung etablierte Artzusammenstellung stellen hier einen Übergang zwischen Flachland- und Berg-Mähwiese dar. Die qualitative und quantitative Kartieruntergrenze nach HLBK für die Kartiereinheit MM.6510 wird erreicht. Somit

entspricht die 0,5 ha umfassende Fläche dem LRT 6150 und ist als "artenreiches Grünland" nach §30 BNatSchG und §25 HeNatG geschützt.

Ergebnis:

Der Umsetzung der Planung lag somit eine gutachterlich festgestellte Biotopschutzfläche entgegen. Vor einer Beanspruchung wurde daher die Zulassung einer Ausnahme gemäß § 30 (3) BNatSchG bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde beantragt. In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Waldeck-Frankenberg wurde hierzu ein *Ausgleichs-Konzept* entwickelt, um die Beeinträchtigungen an anderer Stelle auszugleichen.

4.7.2 Biotopschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 30 (3) BNatSchG

Die Gemeinde Willingen stellte einen Genehmigungsantrag am 02.05.2024.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Waldeck-Frankenberg erteilte ihre Genehmigung am 18.10.2024. Grundsätzlich kann demnach „*Durch die Anlage eines flächengleichen und gleichartigen Ausgleichs mit Ansaat über die Regionalsaatgut der Flächen in der Gemarkung Bömighausen und Schweinsbühl (siehe vorgelegte Planunterlagen aus Mai und Oktober 2024) die durch die Bauten und deren Erschließung entstehende Beeinträchtigung aller Voraussicht nach ausgeglichen werden.*“¹⁵

In der Entscheidung wurden dabei naturschutzrechtliche Auflagen formuliert, die zur Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen einzuhalten sind. Die Umsetzung der Auflage umfasst auch die zur Verwirklichung der Entwicklung des o. g. Lebensraumes erforderliche und langfristige Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche. Daneben wurden Auflagen zum Monitoring und zur öBB in die Genehmigung aufgenommen.

4.7.3 Weitere Hinweise / Empfehlungen

Sofern sich in unzugänglichen Höhlungen einzelne synanthrope Tiere aufhalten, wird ihnen auch nach Wegnahme der Unterschlüpfen ein ausreichender Lebensraumzusammenhang zur Verfügung stehen. Da aber auch eine individuelle Tötung vorrangig zu vermeiden ist, sollen bei tatsächlichen baulichen Maßnahmen folgende Schutzmaßnahmen eingehalten werden:

- *In der Brutzeit von März bis September eines Jahres ist vor einem Vorhaben durch die verantwortliche handelnde Person auf Vogelbruten zu achten.*
- *Wird im Rahmen der Erkundung eine tatsächliche Nutzung durch einschlägig geschützte Arten festgestellt, sind die Arbeiten zu unterbrechen und die zuständige Naturschutzbehörde ist für das weitere Vorgehen zu Rate zu ziehen.*

Zur Förderung der heimischen, siedlungsaufsuchenden Tierwelt sollten angemessene Dachüberstände, Nischen, Nistkästen oder Fledermausziegel in die Bauplanung mit einbezogen werden (siehe Broschüre "Naturschutz an Gebäuden" NABU Deutschland).

Aufgrund der Problematik der Lichtverschmutzung durch Beleuchtungseinrichtungen und der damit einhergehenden Beeinträchtigung der Umwelt werden Ausführungen zu umweltfreundliche Beleuchtungseinrichtungen in die Planunterlagen integriert.

¹⁵ Landkreis Waldeck-Frankenberg, Fachdienst Umwelt- und Klimaschutz, Bescheid: AZ. N-BEF/2201/24/10139, vom 18.10.2024

4.7.4 Grünordnung

Es wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung ins Ortsbild sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Vorschriften zur Begrünung von Flachdächern,
- das Verbot der Anlage sog. Schottergärten,
- die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie
- zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und privaten Wegeflächen sowie Stellplatzflächen.

Erhaltung des Ortsbildes

Es soll eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise und eine gute innere Gliederung gewährleistet werden. Außerdem sollen die Bauhöhen auf das Umgebungsmaß Bezug nehmen.

Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sind insbesondere Einfriedungen zu den Nachbargrundstück „offen“, d.h. in Form von Hecken oder weitmaschigen Zäunen zu gestalten.

Randeingrünung

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Fläche ist durch Anpflanzung standortheimischer Laubgehölze (Bäume und Sträucher) zu gestalten.

Diese sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige sind durch gleichwertige Bäume am Ort zu ersetzen.

Pflanzbindung

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

Gehölzerhalt

Aufgrund ihrer Funktionen vorrangig für den Biotop-, Landschafts- und Klimaschutz sind standortgerechte, heimische Laubgehölze künftig dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen.

Darüber hinaus sind die Grundstücksfreiflächen zu begrünen und anteilig mit Gehölzen zu überstellen.

Beleuchtung

Weitergehende Informationen zum Thema Beleuchtung bieten:

Broschüren: *Der richtige Umgang mit künstlichem Licht* des Regierungspräsidiums Kassel (2020) *Nachhaltige Außenbeleuchtung - Informationen und Empfehlungen für Gewerbe und Industrie* des HMUKLV und die „Hinweise der LAI

(Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz) zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen", abrufbar unter <https://rp-kassel.hessen.de/nachhaltigeaus-senbeleuchtung>

4.7.5 Naturschutzfachlicher Eingriff/ Ausgleich

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 11a 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.

4.8 **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 der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen.¹⁶

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.

Der seinerzeit 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.

4.8.1 Sonstige Festsetzungen zu Klimaschutz bzw. Klimaanpassung

Folgende Festsetzungen und Empfehlungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Auflagen zur Durchgrünung innerhalb des Baugebiets die, neben der Bedeutung für das Kleinklima, auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellt.
- Die Festsetzung zur verbindlichen Begrünung von Flachdächern wirkt Aufheizungseffekten entgegen und trägt zur Retention von Niederschlagswasser bei,
- Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der befestigten Flächen für Stellplätze, Fußwege und Zufahrten wird der Versiegelungsgrad verringert. Weitfugiges Pflaster o.ä. Materialien erlauben das Versickern von Niederschlagswasser (Verbesserung des Mikroklimas).

¹⁶ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

- Die Möglichkeit zur anteiligen Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Die Umwandlung von Sonnenenergie in Strom oder Wärme trägt zur verminderten Abgabe von Strahlungsenergie in die Umgebung und damit zur Verringerung von Aufheizungseffekten bei. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie verringert darüber hinaus den Bedarf an externer Energie, die durch Verbrennung fossiler Energieträger gewonnen wurde.
- Die Festsetzungen zur Randeingrünung sollen der Aufheizung im Plangebiet entgegenwirken, sie bieten weiterhin Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Der Planungsraum besitzt zudem keine besonderen Empfindlichkeiten in Bezug auf klimatische Anforderungen. Der Siedlungskörper von Willingen besitzt hier noch eine eher lockere Bebauung. Barrieren für siedlungsklimatisch bedeutsame Kaltluftströme oder großflächige Versiegelungen, die zu problematischen Aufheizungseffekten führen könnten, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht erstmalig vorbereitet.

5 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet - Ferienhaus	2.502 qm	27 %
Allgemeines Wohngebiet	6.696 qm	73 %
<i>davon: Fläche mit Pflanzgebot (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</i>	477 qm	5 %
<i>davon: Fläche mit Bindung - Grünerhalt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)</i>	271 qm	3 %
GESAMT	9.198 qm	100,0 %

6 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) – 0,4 (Beispiel)

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

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,4 = 240 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 240 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 jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 1,2 (Beispiel)

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

Beispiel: $600 \text{ qm} * 1,2 = 720 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 720 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 – I

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (\Rightarrow § 2 Abs. 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 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)

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)