



Gemeinde Willingen (Upland)
Ortsteil Willingen

1. Änderung des Bebauungsplans „Zum Langenberg 22“

- Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB -

Teil A:	Begründung
Teil B:	Textliche Festsetzungen
Teil C:	Planteil

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

- vereinfachtes Verfahren -

Mai 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 und Erforderlichkeit	1
2	Verfahren	2
2.1	Verfahrensschritte	3
3	Räumliche Lage und Geltungsbereich	3
4	Planerische Rahmenbedingungen	4
4.1	Übergeordnete und fachplanerische Rahmenbedingungen	4
4.2	Kommunale Bauleitplanung.....	4
4.2.1	Flächennutzungsplanung.....	4
4.2.2	Bebauungsplan „Zum Langenberg 22“	4
5	Änderungsinhalte	5
5.1	Änderungsinhalte aufgrund der neuen Baukonzeption.....	5
5.2	Umweltschützende Belange	6
6	Begriffsbestimmungen	6

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap</i>	1
<i>Abbildung 2: geplante Bebauung (Quelle: Planungsbüro RAUMZENIT)</i>	1
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis</i>	3
<i>Abbildung 4: Plangebiet auf ALK-Basis</i>	3
<i>Abbildung 5: B-Plan „Zum Langenberg 22“ - Planteil</i>	4
<i>Abbildung 6: B-Plan „Zum Langenberg 22, 1. Änderung“ - Planteil</i>	5

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

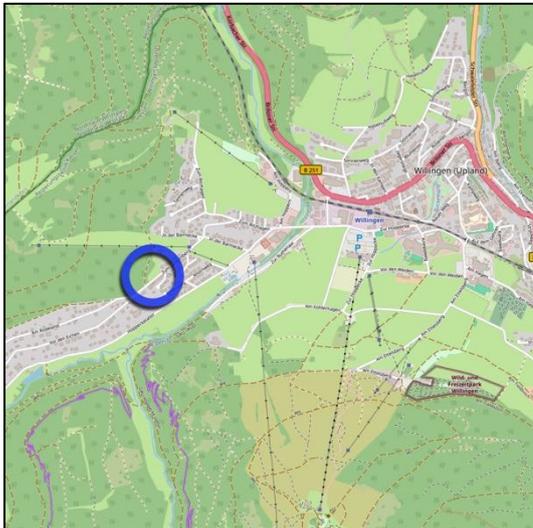


Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap

Der Bebauungsplan „Zum Langenberg 22“ (rechtskräftig seit 02.10.2020) wurde auf Antrag eines Privatinvestors aufgestellt, der die Errichtung mehrerer Wohngebäude plante. In Folge der wirtschaftlich schwierigen Entwicklungen in der Bau-/Immobilienbranche, die durch die Coronakrise ausgelöst wurden, ist das Vorhaben jedoch nicht zur Realisierung gelangt.

Zwischenzeitlich ist das Plangebiet an einen anderen Investor veräußert worden, der bereits in Willingen Wohnbauvorhaben umgesetzt hat und nun auch im Plangebiet „Zum Langenberg 22“ Wohngebäude als Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit geneigten Dächern errichten will.

Abweichend von der Ursprungskonzeption soll nun die südliche Bebauungszeile aus 4 Wohngebäuden (= 8 Doppelhaushälften, siehe Abbildung) bestehen, die von der Straße *Zum Langenberg* aus erschlossen werden. Die im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Privatstraße, die das Baugebiet in West-Ost-Richtung durchschneidet, ist daher nicht mehr erforderlich.



Abbildung 2: geplante Bebauung (Quelle: Planungsbüro RAUMZENIT)

Je Wohngebäude sollen bis zu 4 Wohnungen möglich sein.

Aufgrund der geänderten Erschließungsrichtung ist, topographiebedingt und bedingt durch die mit 45° geplanten steileren Satteldächer eine geringfügige Anhebung der Festsetzung zur zulässigen Gebäudehöhe¹ von bislang 6m auf 8,5m erforderlich.

¹ Firsthöhe (FH), gemessen vom mittleren natürlichen Geländeanschnitt der bergseitigen Außenwand

In diesem Zusammenhang ist auch die Festsetzung zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse von bislang „I + U“ (ein Vollgeschoss + ein Unterschoss, das als Vollgeschoss i.S. von § 2 Abs. 5 Hess. Bauordnung ausgebaut werden darf) auf nunmehr max. „II“ vorgesehen.

Die im nördlichen Abschnitt vorgesehene Bebauung orientiert sich am bislang dort festgesetzten Rahmen, insofern ist in diesem Bereich keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die Erschließung dieses Bereichs soll, nach wie vor, über eine im westlichen Plangebiet vorgesehene Privatstraße erfolgen.

Diese neue Plankonzeption und die damit verbunden erforderlichen geringfügigen Anpassungen des Bebauungsplans werden städtebaulich für vertretbar beurteilt, da sich die geplante Bebauung und Nutzung weiterhin in die umgebende Struktur einfügt.

Die o.g. Änderungsinhalte berühren nicht die Grundkonzeption des Bebauungsplans. Die planungsrechtliche Umsetzung erfordert jedoch die entsprechende Anpassung des Bebauungsplans.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Willingen (Upland) hat in ihrer Sitzung am 17.02.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Zum Langenberg 22“ gefasst.

2 Verfahren

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

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

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

2.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	17.02.2025
2.	frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
3.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom __. __. 2024 bis __. __. 2024
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom __. __. 2024 bis __. __. 2024
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	

3 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis

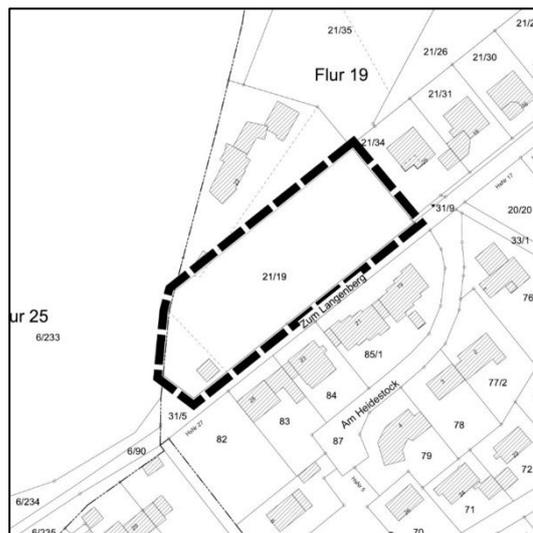


Abbildung 4: Plangebiet auf ALK-Basis

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage von Willingen am nördlichen Rand des großflächigen Wohngebietes im Hoppecketal.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft die Straße „Zum Langenberg“ über das Plangebiet bereits voll erschlossen ist.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst den südlichen Abschnitt des Flurstücks 21/19 in der Gemarkung Willingen, Flur 19 und besitzt eine Größe von ca. 0,4 ha.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Übergeordnete und fachplanerische Rahmenbedingungen

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

4.2 Kommunale Bauleitplanung

4.2.1 Flächennutzungsplanung

Im Zuge des Ursprungsbebauungsplans erfolgte bereits eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird keine Änderung des Gebietstyps vorgenommen. Der Bebauungsplan bleibt daher aus den Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt.

4.2.2 Bebauungsplan „Zum Langenberg 22“

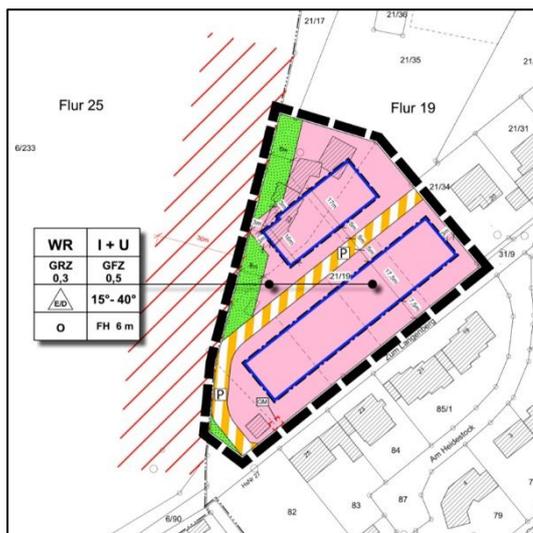


Abbildung 5: B-Plan „Zum Langenberg 22“ - Planteil

Der Bebauungsplan „Zum Langenberg 22“ (rechtskräftig seit 02.10.2020) wurde auf Antrag eines Privatinvestors aufgestellt, der die Errichtung mehrerer Wohngebäude plante.

Die hierfür vorgesehen Flächen wurden als „reines Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, da dies der Gebietsausprägung im räumlichen Umfeld entspricht. Darüber hinaus wurden die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen, wodurch u.a. ausdrücklich klargestellt wurde, dass die Nutzung als „Ferienwohnung“ im Plangebiet nicht zulässig ist.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde durch die Grundflächenzahl von 0,3 und die Geschossflächenzahl von 0,5, bei einem zulässigen Vollgeschoss definiert. Aufgrund der Hanglage wurde ergänzend bestimmt, dass das Untergeschoss (U) als Vollgeschoss ausgebaut werden darf und in diesem Fall in die Geschossflächenzahl einzubeziehen ist.

Die zulässige Gebäudehöhe wurde durch die Festsetzung einer zulässigen Firsthöhe von max. 6 m beschränkt. Aufgrund der starken Geländeneigung wurden als Bezugspunkte der mittlere natürliche Geländeanschnitt der bergseitigen Außenwand (jeweils vom Architekten/Bauherrn durch Vermessung nachzuweisen) in senkrechter Projektion bis zur Oberkante der Hauptfirstlinie des Gebäudes festgesetzt.

Dem gewünschten aufgelockerten Erscheinungsbild entsprechend wird für den gesamten Bereich die offene Bauweise (o - siehe Kap. „Begriffsdefinitionen“) festgesetzt und die Hausformen auf Einzel- und Doppelhäuser (E/D) beschränkt.

Unter Berücksichtigung der umgebenden prägenden Bebauung wurde die Dachform auf geneigte Dächer mit einem Neigungsspektrum von 15° - 40° festgesetzt.

Die Erschließung der Grundstücke war über eine neu anzulegende private Erschließungsstraße vorgesehen, die im Südwesten von der Straße „Zum Langenberg“ ausgehend mittig durch das Plangebiet geplant war.

5 Änderungsinhalte

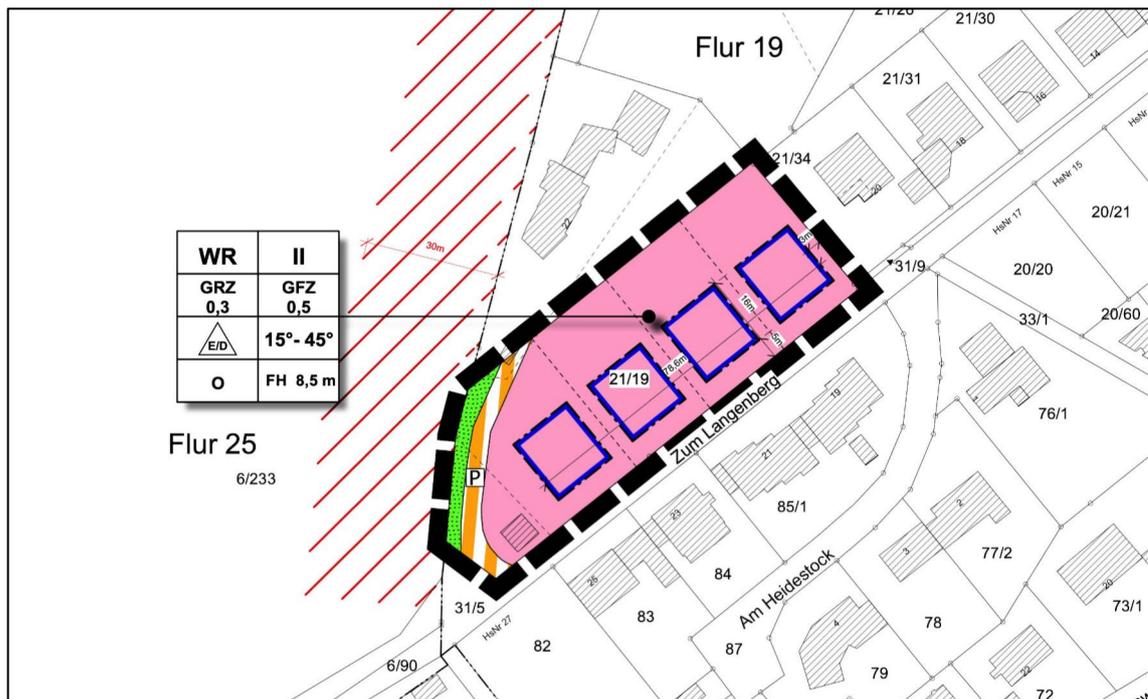


Abbildung 6: B-Plan „Zum Langenberg 22, 1. Änderung“ - Planteil

5.1 Änderungsinhalte aufgrund der neuen Baukonzeption

Abweichend von der Ursprungskonzeption soll nun die südliche Bebauungszeile aus 4 Wohngebäuden (= 8 Doppelhaushälften, siehe Abbildung 2) bestehen, die von der Straße *Zum Langenberg* aus erschlossen werden. Die im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Privatstraße, die das Baugebiet in West-Ost-Richtung durchschneidet, ist daher nicht mehr erforderlich und entfällt.

Aufgrund der geänderten Erschließungsrichtung ist, topographiebedingt und bedingt durch die mit 45° geplanten steileren Satteldächer eine **geringfügige Anhebung der Festsetzung zur zulässigen Gebäudehöhe² von bislang 6 m auf 8,5 m** erforderlich.

In diesem Zusammenhang ist auch die Festsetzung zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse von bislang „I + U“ (ein Vollgeschoss + ein Untergeschoss, das als Vollgeschoss i.S. von § 2 Abs. 5 Hess. Bauordnung ausgebaut werden darf) auf nunmehr max. „II“ vorgesehen.

Die im Südwesten vorgesehene Privatstraße bleibt als private Zufahrt zu dem nördlichen Teil erhalten und wird im Verlauf lediglich geringfügig geändert.

² Firsthöhe (FH), gemessen vom mittleren natürlichen Geländeanschnitt der bergseitigen Außenwand

5.2 Umweltschützende Belange

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

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

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

6 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,3 (Beispiel)

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

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,3 = 180 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 180 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 d.h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,5 (Beispiel)

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

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,5 = 300 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 300 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 2 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – II (als Höchstmaß)

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (⇒ § 2 Abs. 5 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)