



Gemeinde Willingen (Upland)
Ortsteil Schwalefeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sonnenhof"

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

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB,
und
der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

August 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	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	2
1.3	Verfahren	3
1.3.1	Verfahrenstechnische Rahmenbedingungen	3
1.3.2	Verfahrensdokumentation	4
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	4
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	5
2	Bestand, Erweiterungsabsichten und Restriktionen.....	6
3	Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	8
3.1	Regionalplan Nordhessen (RPN).....	8
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	9
3.3	Bebauungspläne	9
4	Festsetzungen	10
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	10
4.2.2	Bauweise/ Geschoßflächenzahl (GFZ)/ Zahl der Vollgeschosse.....	11
4.2.3	Gebäudehöhe	11
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche	11
4.4	Förderung der Sonnenenergienutzung	12
4.5	Durchführungsverpflichtung	12
4.6	Baugestaltung	12
4.7	Private Grünfläche	12
4.8	Grünordnung	12
4.8.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung	12
4.8.2	Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich	14
5	Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	14
6	Flächenbilanz	15
7	Begriffsbestimmungen	15

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK25.....	1
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis - Ausschnitt DOP, HVBG	2
Abbildung 3: Plangebiet auf ALKIS-Basis, HVBG	2
Abbildung 4: Funktionserfüllungsgrad nach Bodenviewer Hessen - Zugriff 07/2025	6
Abbildung 5: Freiflächenplan, gedreht - Ausschnitt e4-Architekten, Fritzlar, 04/2025.....	7
Abbildung 6: RPN 2009 – Ausschnitt.....	8
Abbildung 7: Flächennutzungsplan – Ausschnitt.....	9
Abbildung 8: Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Planteil	10

Teil B:	Umweltbericht
Teil C:	Textliche Festsetzungen
Teil D:	Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass

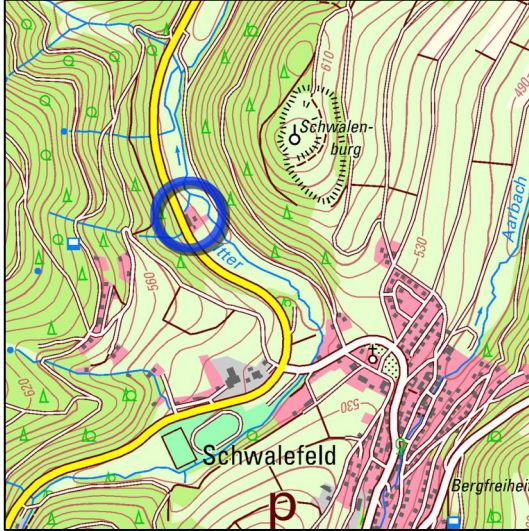


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK25

Die vorliegende Bauleitplanung dient der planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Betriebserweiterung des Hotels Sonnenhof im Ortsteil Schwalefeld. Das Hotel liegt an der L 3393 nordwestlich der Ortslage Schwalefeld am Talrand der *Itter*.

Die Erweiterung des Hotels ist für die zukünftige Wirtschaftlichkeit des Betriebs erforderlich und umfasst im Wesentlichen eine begrenzte Erweiterung der baulichen Anlagen innerhalb des von der Straße abgewandten Gartenbereichs (Anbau an das bestehende Appartementgebäude).

Bereits im Jahr 2013 erfolgte für das Hotelgelände "Sonnenhof" aufgrund eines Bauvorhabens die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Willingen (Upland) - damals wurde das bestehende Gelände inkl. der kleinflächigen Erweiterung i.U. von rd. 2.400 qm als "Sonderbaufläche - Hotel" in die Darstellungen des FNP übernommen, die Aufstellung eines Bebauungsplans war seinerzeit nicht erforderlich.

Wie aus Abbildung 7 ersichtlich liegt der nun anstehende Anbau überwiegend in der bereits rechtswirksamen Sonderbaufläche - lediglich rd. 100 qm ragt der geplante Neubau über diese Fläche hinaus. Zu planungsrechtlicher Gliederung und Sicherung des Geländes inkl. der Erweiterungsabsichten soll nun der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Bestandsanlagen sowie die Erweiterungsfläche umfasst und auch die diese umgebenden gärtnerisch genutzten Freianlagen miteinbezieht.

Wie aus Abbildung 7 ersichtlich liegt der nun anstehende Anbau überwiegend in der bereits rechtswirksamen Sonderbaufläche - lediglich rd. 100 qm ragt der geplante Neubau über diese Fläche hinaus. Zu planungsrechtlicher Gliederung und Sicherung des Geländes inkl. der Erweiterungsabsichten soll nun der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Bestandsanlagen sowie die Erweiterungsfläche umfasst und auch die diese umgebenden gärtnerisch genutzten Freianlagen miteinbezieht.

Die Gemeinde Willingen (Upland) ist ein bedeutendes Sommer- und Wintersportzentrum in Nordhessen. In der ausgesprochen reizvollen Lage der Gemeinde in der höchsten Region des Waldecker Landes hat sich der Tourismus zum wichtigsten Wirtschaftsfaktor der Großgemeinde entwickelt. Das Angebot in den Bereichen Freizeit, Sport, Kur, Gastronomie und Beherbergung ist ausgesprochen vielfältig. Ganzjährige Freizeitmöglichkeiten, Veranstaltungsprogramme sowie Spezialangebote, z.B. für Drachenfliegen oder Snowboard-Kurse, werden angeboten. Seit 1995 ist Willingen Austragungsort für FIS Weltcup-Skispringen auf der „Großen Mühlenkopfschanze“.

Die Sicherung der Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Fremdenbeherbergungsbetriebe ist insofern auch im öffentlichen Interesse.

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.

In verfahrenstechnischer Hinsicht wird für die betreffenden Flurstücke ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ein „Durchführungsvertrag“ erarbeitet,

der im Wesentlichen die Fragen der Kostenverteilung (Planungskosten, Verfahren und Kosten für die Erschließung) sowie mögliche Haftungs- und Entschädigungsfälle etc. zu Lasten des Vorhabenträgers regelt. Dadurch bleibt es der Gemeinde während des gesamten Verfahrens über möglich, auf Planungsinhalte sowie Vertragsinhalte ggf. steuern einzugreifen.

Daher hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 22.05.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sonnenhof“ beschlossen.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis - Ausschnitt DOP, HVBG

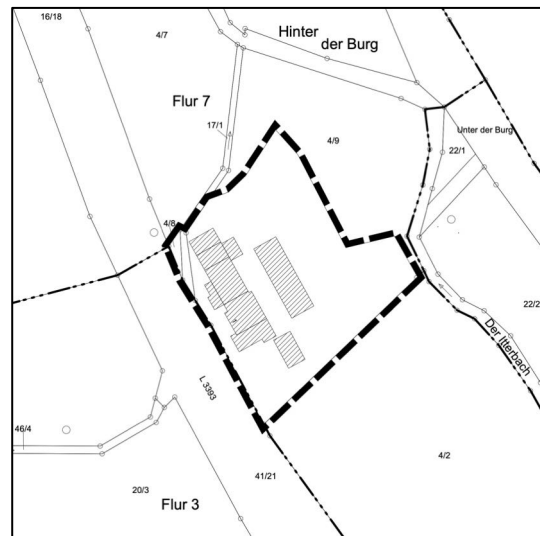


Abbildung 3: Plangebiet auf ALKIS-Basis, HVBG

Die Planfläche befindet sich nordwestlich des Ortsteils Schwalefeld innerhalb des *Itter*-Tals, unmittelbar angrenzend an die L 3393, über die auch die verkehrliche Erschließung erfolgt. Nach Vorabstimmung wurde der Geltungsbereich zur *Itter* hin bereits im Vorfeld deutlich zurückgenommen, so dass die geschützten Feuchtbiotope in den tieferliegenden Bereichen nicht überplant werden.

Der Geltungsbereich umfasst somit die bereits bestehenden baulichen Anlagen des Hotels Sonnenhof sowie die rückwärtig anschließenden Gartenanlagen. Die Begrenzung orientiert sich im Wesentlichen am vorhandenen Gebäudebestand bzw. der für die geplante Erweiterung erforderlichen Flächen.

Demnach umfasst der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (rd. 0,4 ha) in der Gemarkung Schwalefeld, Flur 7 die Flurstücke 4/9 (tlw.), 4/8 und 17/1 (tlw.).

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.

1.3.1 Verfahrenstechnische Rahmenbedingungen

Da die Bauleitplanung der Umsetzung eines Privatvorhabens dient, erfolgt im vorliegenden Fall die Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung in Form eines „Vorhaben- und Erschließungsplans“ gem. § 12 BauGB.

In verfahrenstechnischer Hinsicht wird für die betroffene Fläche ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ein „Durchführungsvertrag“ erarbeitet, der u.a. die Fragen der Kostenverteilung (z.B. Planungs- und Verfahrenskosten, Kosten für die Erschließung etc.), Durchführungsfristen sowie mögliche Haftungs- und Entschädigungsfragen etc. regelt. Dieser Vertrag ist zwingender Verfahrensbestandteil und muss spätestens bis zum Satzungsbeschluss durch beide Vertragsparteien unterzeichnet sein. Dadurch bleibt es der Gemeinde während des gesamten Verfahrens über möglich, auf Planungsinhalte sowie Vertragsinhalte ggf. steuernd einzugreifen.

Der dritte zwingende Verfahrensbestandteil ist der „Vorhaben- und Erschließungsplan“. „Nach Abs. 1 S. 1 handelt es sich beim Vorhaben- und Erschließungsplan um einen Plan, den der Vorhabenträger mit der Gemeinde abgestimmt hat und der Informationen zur Durchführung eines Vorhabens nebst Erschließungsmaßnahmen enthält. Wie dieser Plan auszusehen oder wie hinreichend bestimmt die einzelnen Maßnahmen dargestellt werden müssen, kann der gesetzlichen Regelung allerdings nicht entnommen werden (keine Vorgaben über die **Form** und den **Inhalt** der Festlegungen). Nichts anderes ergibt sich für die Frage, wer den Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet. Zwar handelt es sich dabei im Regelfall um den Vorhabenträger, doch kann sich dieser für die Erarbeitung des gesamten Plans sowie auch von Teilen desselben der Mitwirkung von Planungsbüros bedienen. Nach Abs. 1 S. 1 ist der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Es handelt sich dabei um einen eigenständigen Plan (...), der dann – auch alleiniger Teil – eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden kann. Art und Maß der Nutzung und die Erschließung müssen ebenso geregelt sein wie im sonstigen Bebauungsplan.¹

In der Regel handelt es sich um einen Lageplan und einer Beschreibung der geplanten Erschließung (Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen inkl. des Kapazitätsnachweises, Verkehrsanbindung) des Vorhabens. Dieser Plan dient als Grundlage für die Erarbeitung der Festsetzungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und einiger Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages. (vgl. Kapitel 2).

¹Battis/Krautzbberger/Löhr/Mitschang, BauGB § 12 Rn. 16

1.3.2 Verfahrensdokumentation

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	22.05.2023
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom _____._____._____ bis _____._____._____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom _____._____._____ bis _____._____._____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	_____._____._____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	_____._____._____

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 sein².

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“³

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 Innenentwicklung⁴) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁵) und erhöhen

² Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

³ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

⁴ § 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.“

⁵ § 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

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*“.⁶

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:

Für eine Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebs kommt aufgrund der Bestandsanlagen nur das vorliegende Plangebiet in Betracht. Neuausweisung an anderem Ort ist auch alleine aus Bodenschutzgründen nicht angezeigt.

Waldflächen, landwirtschaftliche Flächen oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen - die geplanten Erweiterungsabsichten bewegen sich innerhalb des bereits heute gärtnerisch genutzten Außengeländes des Hotelbetriebs.

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

Hinsichtlich der rezenten Bodenbedingungen ist festzustellen, dass das gesamte Plangebiet, wie in der Abbildung zu erkennen ist, gänzlich durch Aufschüttung und Gartenutzungen anthropogen überprägt ist.

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.“

⁶ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

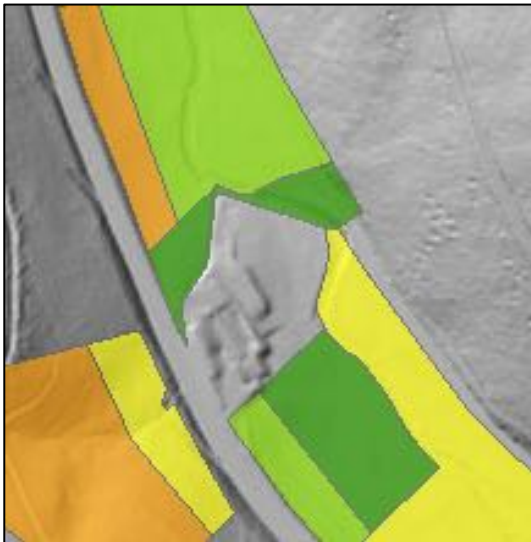


Abbildung 4: Funktionserfüllungsgrad nach Bodenviewer
Hessen - Zugriff 07/2025

Das gesamte Plangebiet ist bereits von der Bewertung nach Bodenviewer Hessen ausgenommen - die Flächen sind überwiegend als polyhemerob⁷ einzustufen. Lediglich innerhalb der tieferen Bereiche auf der jüngsten Bach-Terrasse ist noch ein (aufgrund der vergangenen landwirtschaftlichen Nutzung euhemerobes) natürlicheres bodenbürtiges Standortangebot erwartbar.

Aufgrund der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im gesamten Baugebiet wird die Bodenversiegelung im Plangebiet auf das den Anforderungen des Hotelbetriebs 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 Fußwege- 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.⁸ Diesbezügliche Minderungsmaßnahmen werden i.R. der vorliegenden Bauleitplanung durch Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen erreicht (werden im weiteren Verfahren ergänzt).

2 Bestand, Erweiterungsabsichten und Restriktionen

Die vorliegende Bauleitplanung dient der Bestandsüberplanung sowie der planungsrechtlichen Sicherung der nun geplanten Erweiterung des Hotelbetriebs Sonnenhof im Ortsteil Schwalefeld:

- Der Geltungsbereich besteht aus dem (Ursprungs-)Hotelgebäude entlang der Straße sowie der vorgelagerten Stellplätze.
- Diese wurden um einen kleineren Carport sowie ein Garagengebäude, östlich des Haupthauses auch ein Appartementhaus ergänzt.

⁷ vgl. z.B. Feldwisch, N.; Düntgen, J. (2010): "Berücksichtigung der Naturnähe von Böden bei der Bewertung ihrer Schutzwürdigkeit". - LANUV NRW (Hrsg.), Arbeitsblatt 15 - Recklinghausen (vgl. Kap. 2.1 und 2.2, S. 7-12):
euhemerob - starker anthropogener Einfluss - (Boden-)Nutzungstyp int. genutzte Äcker, Gärten, Nadelwald < 100 J.,
polyhemerob - sehr stark - (Boden-)Nutzungstyp vegetationsfreie Flächen, Sport- und Spielplätze,
(nach Tabelle 1, S. 8 - nach Lantzsck 2005 nach Sukopp 1972, Jeschke 1993 und Karl 1997)

⁸ 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.“

- [illegible]

Darüber hinaus wurden im Zuge der Bestandsaufnahme in den tieferliegenden Bereichen der *Itter*-Aue Feuchtbrachen festgestellt, die dem gesetzlichen Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG/ § 25 Hess. Naturschutzgesetz (HeNatG) unterliegen. Insofern wurde hier nach Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wal-

deck-Frankenberg der Geltungsbereich deutlich zurückgenommen, so dass die geschützten Feuchtbiopte nun nicht überplant werden und ebenfalls bauzeitig zu schützen sind.

Entlang der *Itter* stockt eine Erlengalerie (LRT nach Anlage 1 der Richtlinie 92/43/EWG: LRT 91E0*), welche ebenfalls unter den gesetzlichen Biotopschutz fällt und von der Planung aber nicht berührt wird.

3 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Nordhessen (RPN)

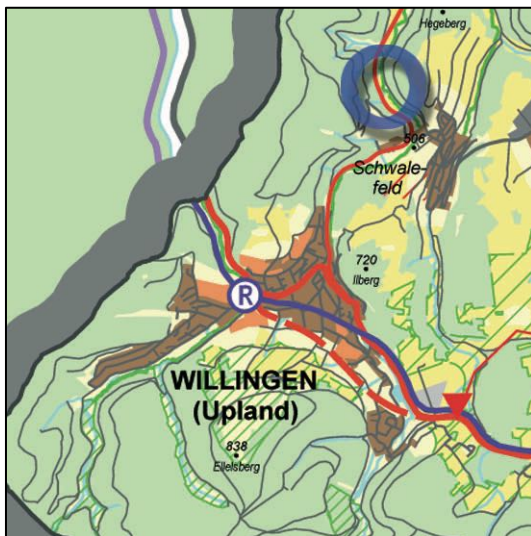


Abbildung 6: RPN 2009 – Ausschnitt

Die Gemeinde Willingen (Upland) ist Grundzentrum im ländlichen Raum mit dem zentralen Ortsteil Willingen. Gemäß dem RPN (2009) sind Grundzentren „Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der gemeindlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für die Einwohner des Nahbereichs.“⁹ Hinsichtlich des Tourismus und der Erholung gelten u.a. folgende Grundsätze der Regionalplanung:

„Der Tourismus in der Planungsregion ist als wichtiger regionaler Wirtschafts- und Einkommensfaktor zu sichern und weiterzuentwickeln“ [...], da Tourismus in Nordhessen ein wichtiger Wirtschaftsfaktor ist, [...] „auf dessen Nutzung und Förderung nicht verzichtet werden kann.“¹⁰

„Leitlinie aus Sicht von Tourismus und Erholung ist der Verzicht auf eine störende, über objektive Notwendigkeiten hinausgehende Überformung der naturnahen Landschaft sowohl durch Anlagen der Infrastrukturerschließung als auch durch Siedlungstätigkeit. Damit ist das Muster der vorhandenen Siedlungen Anknüpfungspunkt für die Sicherung, Qualitätsverbesserung und auch Erweiterung von Beherbergungseinrichtungen und zugeordneter Infrastruktur.“¹¹

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines „Vorranggebiets für Landwirtschaft“.

„In den in der Karte festgelegten „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Raumansprüchen. In diesen Gebieten sind Nutzungen und Maßnahmen nicht zulässig, die die landwirtschaftliche Bodennutzung einschließlich Tierhaltung ausschließen oder wesentlich erschweren.“¹²

Wie schon beschrieben, orientieren sich die Geltungsbereichsgrenzen überwiegend am Gebäudebestand bzw. den rückwärtig anschließenden, bereits gartenbaulich ge-

⁹ RPN 2009: Strukturräume, ländlicher Raum - Grundsatz 1, S. 30.

¹⁰ RPN 2009: Tourismus und Erholung - Grundsatz 1 und Begründung, S. 117 + 119.

¹¹ RPN 2009: Tourismus und Erholung - Grundsatz 2 und Begründung, S. 117 + 119.

¹² RPN 2009: Landwirtschaft - Ziel 1, S. 110.

nutzten Flächen, so dass kein Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen planungsrechtlich vorbereitet wird. In Verbindung mit der nur sehr geringen Flächengröße stehen, unter Beachtung der o.g. Grundsätze zu Tourismus und Erholung (vgl. oben), Ziele und Grundsätze der Raumplanung dem Bauleitplan demnach nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

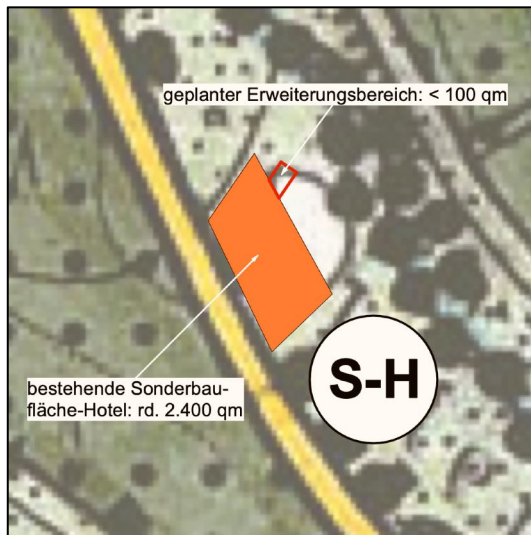


Abbildung 7: Flächennutzungsplan – Ausschnitt

Bereits im Jahr 2013 erfolgte für das Hotelgelände "Sonnenhof" aufgrund eines Bauvorhabens die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Willingen (Upland) - damals wurde das bestehende Gelände inkl. der kleinflächigen Erweiterung i.U. von rd. 2.400 qm als "Sonderbaufläche - Hotel" in die Darstellungen des FNP übernommen.

Wie aus nebenstehender Abbildung ersichtlich liegt der nun anstehende Anbau überwiegend in der bereits rechtswirksamen Sonderbaufläche - lediglich rd. 100 qm ragt der geplante Neubau über diese Fläche hinaus.

Aufgrund der gegenüber dem Bestand nur geringflächigen Ausdehnung um wenige Quadratmeter und unter Berücksichtigung

der Maßstabsebene von 1 : 10.000 wird davon ausgegangen, dass die Erweiterung noch vom Entwicklungsgebot i.S. des § 8 BauGB gedeckt ist - zumal die Erweiterung bereits als Gartenterrasse genutzte Flächen umfasst (landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht überplant).

3.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet selbst ist bislang noch nicht durch einen Bebauungsplan erfasst.

4 Festsetzungen

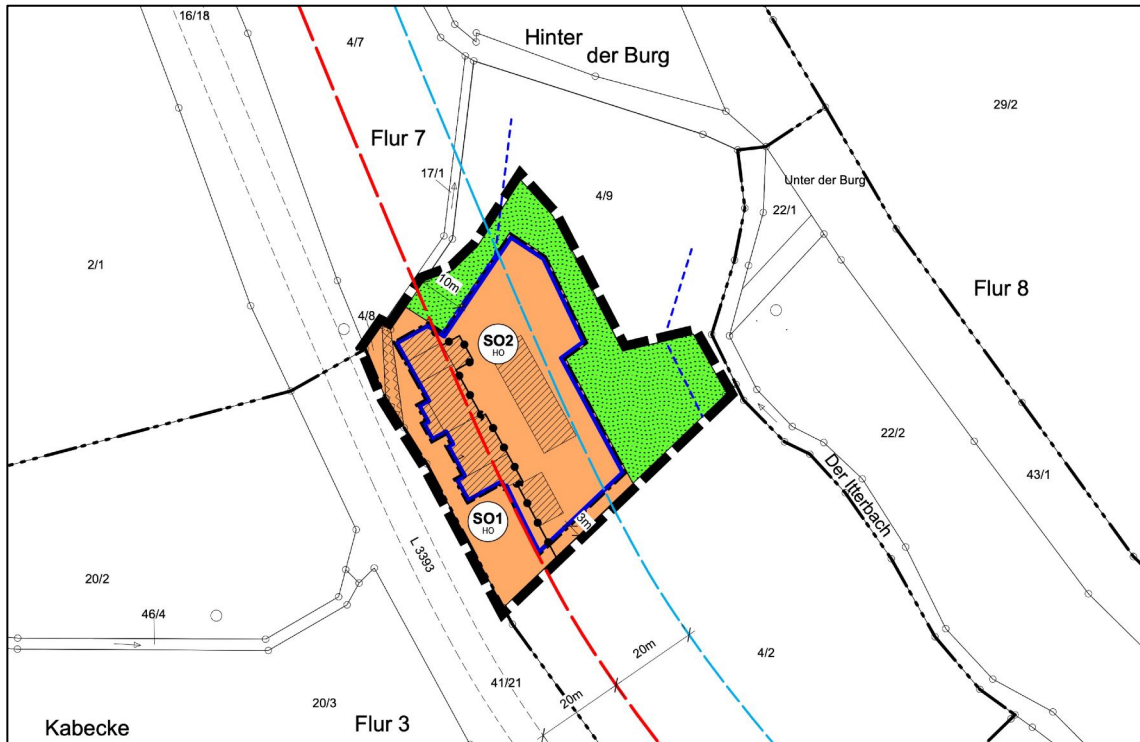


Abbildung 8: Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Planteil

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der für eine bauliche Nutzung vorgesehene Bereich wird gem. § 11 BauNVO als „Sondergebiet - Hotel“ (SO1_{HO} + SO2_{HO}) festgesetzt und umfasst die Bestandsanlagen und die geplanten Erweiterungen.

Das Gebiet dient der Unterbringung einer Hotelanlage inkl. der dazugehörigen Nebenanlagen sowie untergeordneter baulicher Anlagen zur Unterbringung (und Bewirtung - Hotel Garni) von Hotelgästen sowie dem Hotelbetrieb zugeordnete Sport- und Freizeitanlagen.

Darüber hinaus sind auch Wohnungen für Angestellte, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Diese müssen allerdings dem Hotelbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt. Diese orientiert sich am Bestand sowie den zukünftig gewünschten Entwicklungsspielräumen und berücksichtigt die freie Lage am Rand des *Itter*-Tals. Die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Befestigung der Wege- und Hofflächen dient der Vermeidung einer unnötigen Belastung der Ortsentwässerung sowie der Stabilisierung des lokalen Wasserkreislaufes.

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 Bauweise/ Geschoßflächenzahl (GFZ)/ Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse werden wie folgt als Höchstgrenze für das Sondergebiet festgesetzt:

- SO1_{HO}: GFZ 1,8 und 3 Vollgeschosse (III).
- SO2_{HO}: GFZ 1,2 und 2 Vollgeschosse (II).

Diese Festsetzungskombination ist in der Bestandsbebauung entlang der Landstraße sowie einem moderateren Umfang der Bebauung zur *Itter* hin begründet.

Aufgrund der Bestandsbebauung sowie der geplanten Erweiterung wird in beiden Gebietsteilen eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt - hier darf die Länge der Gebäude > 50 m betragen.

4.2.3 Gebäudehöhe

Die festgesetzten Gebäudehöhen berücksichtigen ebenfalls den Übergang innerhalb des Hotelgeländes von einer verdichteten, höheren Bebauung entlang der Straße hin zu einer offeneren und niedrigeren Bebauung in Richtung der *Itter*:

- SO1_{HO}: Traufhöhe 10 m.
- SO2_{HO}: Traufhöhe 7,5 m.

Die Traufhöhe wird definiert durch die Haupttrauflinie am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

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

4.3 **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert.

Diese verlaufen entlang der bestehenden Hauptgebäude bzw. der geplanten Erweiterungen sowie im Süden im Abstand von 3 m entlang des Baugebietsrands, so dass ein hoher Ausnutzungsgrad und eine möglichst freie Gestaltung des Gebiets möglich ist.

4.4 Förderung der Sonnenenergienutzung

Zur Förderung der Sonnenenergienutzung wird festgelegt, dass mind. 30 % der Dachflächen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorzusehen sind.

Im Falle eines Gründachs ist darauf zu achten, dass die Gründächer ausreichend besonnt und durch Niederschlag bewässert werden (aufgeständerte Bauweise). Auch darf durch Reflexion des Sonnenlichts von den Modulflächen keine Blendwirkung für den Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße entstehen.

4.5 Durchführungsverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung des Vorhabens gem. Durchführungsvertrag, welcher Bestandteil des „Vorhaben- und Erschließungsplans“ gem. § 12 BauGB (vgl. Kap. "Verfahrenstechnische Rahmenbedingungen") ist.

4.6 Baugestaltung

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 zu Baumaterialien und Dachform wird eine angemessene Bebauung hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung gewährleistet.

Die Regelungen zur Ausgestaltung von Werbeanlagen ergänzen die Vorschriften nach Landesbaurecht und dienen der Verhinderung von Werbeanlagen, die das Orts- und Landschaftsbild erheblich stören.

Der Ausschluss von Schottergärten ergänzt die gesetzlichen Vorgaben gem. § 35 Abs. 9 Hess. Naturschutzgesetz (HeNatG) und dient im vorliegenden Fall v.a. der Sicherung kleinklimatischer Ausgleichsfunktionen sowie der Schaffung von Siedlungshabitaten in den Grundstücksfreiflächen.

4.7 Private Grünfläche

Die gärtnerisch genutzten Grundstücksfreiflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als "Private Grünflächen" festgesetzt und dienen den Hotelgästen als Frischluft-Erholungsflächen. Sie werden bereits gärtnerisch gepflegt und sind anteilig mit Gehölzen bepflanzt.

4.8 Grünordnung

4.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Gemeinde angepasste Tierarten.

Grundstücksfreiflächengestaltung

Zur Verbesserung des Übergangs von Bebauung zur freien Landschaft sowie des Kleinklimas und zur Schaffung bzw. zum Erhalt von Lebensraum für dort ansässige Tiere und Pflanzen dienen folgende Regelungen:

- Begrünung der nicht durch bauliche Anlagen beanspruchten Grundstücksflächen,
- anteilige Bepflanzung der Grundstücksflächen mit Gehölzen,
- dauerhafter Erhalt der Gehölze - bei Abgang sind diese im Geltungsbereich gleichwertig zu ersetzen,
- Pflicht, je 5 Stellplätze mindestens einen Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.

Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen Wanderbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht beeinträchtigen, d.h. sie müssen für diese unterkriechbar sein. Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig, eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus örtlichem Gestein.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen.

Bei allen Gehölzpflanzungen sind grundsätzlich die gesetzlichen Grenzabstände zu berücksichtigen.

Damit die oben beschriebenen und festgesetzten Maßnahmen die im Sinne der Neugestaltung des Ortsbildes sowie des Naturhaushalts angestrebte Wirkung erzielen können, sind diese zeitnah zum Vorhaben durchzuführen. Da die Gehölze ihre Funktionen erst nach ca. 10 bis 20 Jahren voll erfüllen können, sind die Pflanzungen anzulegen, sobald eine Beeinträchtigung durch die Baumaßnahmen nicht mehr zu erwarten ist.

Boden- und Gewässerschutz

Vor Baubeginn ist rechtzeitig eine bodenkundliche Baubegleitung einzurichten.

Entsprechend dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, zur Stabilisierung des Grundwasserspiegels und zum Erhalt bzw. zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate sind Wege- und Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag zu befürchten ist.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vorrangig innerhalb der Grundstücke zurückzuhalten und zu versickern, was beispielsweise durch die Anlage von Rigolen in den Grundstücksfreiflächen erreicht werden kann. Hierbei sind jedoch wasserwirtschaftliche (Verschmutzungsgrad des Oberflächenwassers) und hydrogeologische Bedingungen (Aufschüttung in Tallage) zu beachten.

Darüberhinausgehende Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz sind den Hinweisen in den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Biotopschutz

Bereits bauzeitig ist auf einen ausreichenden Schutz der angrenzenden gesetzlich geschützten Biotope (Feuchtbrache, Erlengalerie) sowie des gesetzlich geschützten Ge-

wässerrandstreifens zu achten. Die Flächen sind vor Baubeginn auszuzäunen und von jeglichen Beanspruchungen freizuhalten.

Eine ökologische Baubegleitung ist frühzeitig einzurichten.

Weitere Empfehlungen/ Hinweise:

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

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

Die Anforderungen nach § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten sind einzuhalten, im Besonderen aufgrund der Lage innerhalb des freien *Itter*-Tals.

§ 35 Abs. 1 HeNatG macht hierzu folgende Vorgaben:

"Zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten, soll jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden. Als vermeidbar gilt dabei in der Regel jede Beleuchtung, die

- 1. im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches liegt und für die kein erkennbarer Beleuchtungszweck vorhanden ist bzw. die Beleuchtung deutlich über das erforderliche Maß hinausgeht oder*
- 2. das Licht auf Grund des Zwecks oder der Beschaffenheit der Lichtanlage außerhalb der Bereiche, für die es bestimmt ist, lenkt, insbesondere, wenn es im montierten Zustand über die Nutzfläche und die Höhe des Horizonts strahlt und dadurch eine Fernwirkung und Aufhellung der direkten Umgebung verursacht.*

Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung sind von Satz 1 ausgenommen. Die Vorschriften des § 41a des Bundesnaturschutzgesetzes zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen bleiben unberührt."

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

4.8.2 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

- wird im Verfahren ergänzt, Defizitermittlung: vgl. Umweltbericht -

5 Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Der Zugang zum Plangebiet erfolgt bereits über die angrenzende Landstraße und der Hotelbetrieb ist bereits an die Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Hinweis: Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wird seitens des Vorhabenträgers ein Entwässerungskonzept mit Versickerungsversuch zu beauftragen sein.

6 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Fläche
Sondergebiet 1 - Hotel	1.109qm	29,5%
Sondergebiet 2 - Hotel	1.502qm	40,0%
Private Grünfläche	1.144qm	30,5%
GESAMT	3.755qm	100%

7 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,6 (Beispiel)

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

Beispiel: $800 \text{ qm} \cdot 0,6 = 480 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 800 qm dürfen maximal 480 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 1,2 (Beispiel)

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

Beispiel: $800 \text{ qm} \cdot 1,2 = 960 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 800 qm dürfen maximal 960 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse 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 / III

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)

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)