



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	Zusammenfassung der Umweltprüfung	1
2	Einleitung	1
2.1	Rahmen des Umweltberichts	1
2.2	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans	2
2.2.1	Lage des Plangebietes und Übersicht	2
2.2.2	Ziel und Zweck der Planung	4
2.3	Darstellung der relevanten Umweltschutzziele	5
2.3.1	Übergeordnete Planwerke	5
2.3.2	Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich	6
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB.....	8
3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	8
3.1.1	Biologische Vielfalt	10
3.1.2	Boden	10
3.1.3	Klima und Luft	11
3.1.4	Kultur- und Sachgüter	11
3.1.5	Landschaft.....	12
3.1.6	Mensch.....	13
3.1.7	Wasser	14
3.1.8	Wechselbeziehungen.....	15
3.1.9	Vermeidung von Emissionen/ Entsorgung	15
3.1.10	Erneuerbare Energien.....	15
3.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	16
3.3	Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	16
3.3.1	Grünordnungskonzept.....	16
3.3.2	Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich	17
3.3.3	Kompensation des Schutzguts Boden nach BauGB.....	19
3.3.4	Überwachungsmaßnahmen	20
3.4	Zusammenfassung der Umwelterheblichkeit bei Umsetzung der Planung...	20
3.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	20
3.6	Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall	21
3.6.1	Auswirkungen.....	21
3.6.2	Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung.....	21
4	Zusätzliche Angaben	21
4.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten	21
4.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	21
5	Referenzliste.....	22

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK25.....	2
Abbildung 2: Flächennutzungsplan – Ausschnitt.....	3
Abbildung 3: Freiflächenplan, gedreht - Ausschnitt e4-Architekten, Fritzlar, 04/2025.....	4
Abbildung 4: Funktionserfüllungsgrad nach Bodenviewer Hessen - Zugriff 07/2025	10

Tabellen

Tabelle 1: Kurzübersicht des Planungsgebiets.....	3
Tabelle 2: Aussagen übergeordneter Planwerke und Art der Berücksichtigung im Bauleitplan...	5
Tabelle 3: Fachgesetze (schutzgutbezogen).....	6
Tabelle 4: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung.	16
Tabelle 5: Werte für die Biotoptypen – Bestand	18
Tabelle 6: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung	18
Tabelle 7: Grünordnerische Festsetzungen und positive Wirkungen auf einzelne Schutzgüter.	20
Tabelle 8: Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten	21

Anlagen

Anlage 1:.....	Karte "Biotop- und Realnutzung mit Grünordnungshinweisen"
----------------	---

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

1 Zusammenfassung der Umweltprüfung

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.

Die vorliegende Bauleitplanung dient der planungsrechtlichen Ordnung und Sicherung des bestehenden Hotelbetriebs sowie der nun erneut geplanten geringflächigen Betriebserweiterung (die Erweiterungsflächen reichen rd. 100 qm über die Darstellung der Sonderbaufläche auf FNP-Ebene hinaus): Dabei soll vorrangig das bestehende Appartementhaus um überdachte Terrassenflächen sowie einen nördlichen Anbau in die bestehenden Gartenterrassen hinein erweitert werden.

Das Gelände liegt nordwestlich des Ortsteils Schwalefeld innerhalb des Itter-Tals und grenzt östlich unmittelbar an die Landstraße L3393. Die Fläche liegt auf einer Aufschüttung und ist bereits hälftig bebaut (Gebäude, Stellplätze), die Freiflächen werden bereits als Gartenanlage gepflegt. Nach Vorabstimmung wurde der Geltungsbereich zur Itter hin bereits im Vorfeld deutlich zurückgenommen, so dass die geschützten Feuchtbiotop in den tieferliegenden Bereichen nicht überplant werden.

Der vorliegende Umweltbericht wurde erstellt um mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zu überprüfen. Diese Überprüfung der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgt mit Hilfe fachspezifischer Ausarbeitungen, so dass hinreichende Aussagen bezüglich der Erheblichkeit von Schutzgutbeanspruchungen getroffen werden konnten.

Die Umwelterheblichkeit des Vorhabens auf die Schutzgüter stellt sich demnach unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als gering dar.

Die bei den Schutzgütern Biologische Vielfalt, Boden und Wasser entstehenden, max. geringen Beeinträchtigungen sind gut beherrschbar bzw. konnten im Vorfeld durch Anpassung der Gebäudestellung und des Geltungsbereichs hinreichend vermieden werden. **Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird im laufenden Verfahren ergänzt.**

2 Einleitung

2.1 Rahmen des Umweltberichts

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die einschlägigen Schutzgüter ermittelt und beurteilt werden. In Anpassung an die Planungsebene werden dann die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen von Vorhaben und Projekten ermittelt und in einem Umweltbericht zum Bauleitplan gem. Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans „angemessener Weise verlangt werden kann.“

Die Anforderungen an die Umweltprüfung ergänzen und überschneiden sich mit denen an die Landschaftsplanung im Bauleitverfahren. Die Landschaftsplanung nimmt Bezug auf die gesetzlichen Anforderungen aus dem Naturschutzrecht zur Erhaltung der Funktionen des Naturhaushalts und der Landschaft.

Das **Bundesnaturschutzgesetz** schreibt in § 1ff BNatSchG vor, dass im besiedelten und unbesiedelten Bereich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig zu sichern ist. In Siedlungen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen und zu entwickeln.

Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen sind, auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gering zu halten. Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern. Die Vegetation ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen Nutzung zu sichern; unbebaute Flächen, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, sind wieder standortgerecht zu begrünen.

Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen. Die besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zum Tötungs-, Störungs- und Zerstörungsverbot sind der kommunalen Abwägung nach § 1(6) BauGB nicht zugänglich. Soweit Risiken bekannt werden, die einer späteren Planumsetzung entgegenstehen, ist eine Folgenbewältigung bereits auf Ebene der Bauleitplanung sicherzustellen.

Die historische und kulturelle Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes und die landschaftsgebundenen Erholungsmöglichkeiten sind zu erhalten.

Im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen Auswirkungen von Plänen sind die erwartbaren Verbesserungen oder Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 1 BauGB darzustellen und die Möglichkeiten der erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Minderung sowie von Ausgleich und Ersatz aufzuzeigen.

2.2 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

2.2.1 Lage des Plangebietes und Übersicht



Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK25



Plangebiet auf Luftbildbasis - Ausschnitt DOP, HVBG

Die vorliegende Bauleitplanung dient der planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Betriebserweiterung des Hotels Sonnenhof im Ortsteil Schwalefeld. Das Gelände liegt nordwestlich des Ortsteils Schwalefeld innerhalb des Itter-Tals und grenzt östlich unmittelbar an die Landstraße L3393. Die Fläche liegt auf einer Aufschüttung und ist bereits hälftig bebaut (Gebäude, Stellplätze), die Freiflächen werden bereits als Gartenanlage gepflegt. Die Begrenzung des Geltungsbereichs orientiert sich im Wesentlichen am vorhandenen Gebäude- und Gartenbestand bzw. der für die geplante Erweiterung erforderlichen Flächen.

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.

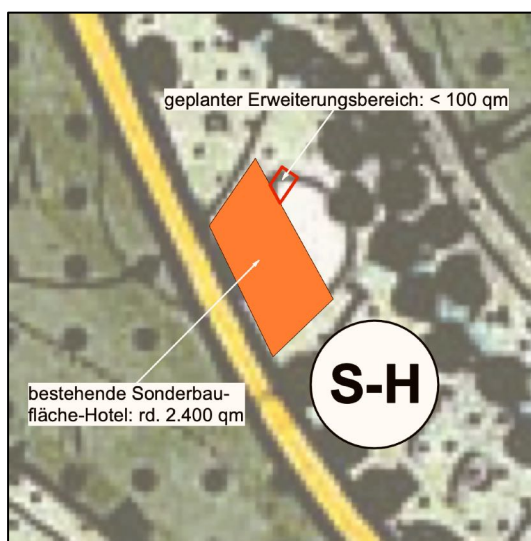


Abbildung 2: Flächennutzungsplan – Ausschnitt

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. Zu planungsrechtlichen Gliederung und Sicherung des Geländes inkl. der Erweiterungsabsichten soll nun der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Bestandsanlagen sowie die Erweiterungsfläche umfasst und auch die diese umgebenden gärtnerisch genutzten Freianlagen miteinbezieht.

Nach Vorabstimmung wurde der Geltungsbereich zur Itter hin bereits im Vorfeld deutlich zurückgenommen, so dass die geschützten Gewässerrandstreifen

und Feuchtbiotope in den tieferliegenden Bereichen nicht überplant werden.

Demnach ist der überwiegende Teil des Plangebiets bereits als Baufläche auf FNP-Ebene ausgewiesen und die baulichen Erweiterungsflächen liegen vollständig in den bestehenden Gartenflächen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen oder natürliche Lebensräume werden nicht beansprucht.

Tabelle 1: Kurzübersicht des Planungsgebiets

Landkreis:	Waldeck-Frankenberg
Kommune:	Gemeinde Willingen (Upland)
Gemarkung:	Schwalefeld
Flur / Flurstück:	Flur 7 / Flurstücke 4/9 (tlw), 4/8 und 17/1 (tlw.)
Rechts-Hoch-Wert, Raster:	473557, 5684762
Exposition/ Höhe ü. NHN:	Osten, 494-500m ü NHN
Größe des Plangebiets	rd. 3.750 m ² (Erweiterungsfläche gegenüber FNP-Darstellung: < 100 m ²)

2.3 Darstellung der relevanten Umweltschutzziele

2.3.1 Übergeordnete Planwerke

Die Festlegungen der übergeordneten Planwerke fließen in die einzelnen Schutzgutbetracht ein und werden bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt.

Tabelle 2: Aussagen übergeordneter Planwerke und Art der Berücksichtigung im Bauleitplan

Fachpläne	Festlegungen, bei der Aufstellung des Bauleitplans zu beachten
Regionalplan (RPN 2009):	"Vorranggebiet für Landwirtschaft" --> Landwirtschaftliche Flächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen - die geplanten Erweiterungsabsichten bewegen sich innerhalb des bereits heute gärtnerisch genutzten Außengeländes des Hotelbetriebs.
Flächennutzungsplan (FNP - vgl. Abb. oben):	"Sonderbaufläche - Hotel" - rd. 2.400 qm "Grünland" - < 100 qm --> 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 gedeckt ist - zumal die Erweiterung bereits als Gartenterrasse genutzte Flächen umfasst (vgl. gleichnamiges Kapitel in der Begründung).
Landschaftsplan Entwurf (LP Entwurf 2012)	 Bodendenkmal "Schwaleburg" auf der Erhebung jenseits der Itter Geschütztes Biotop nach Hess. Naturschutzgesetz innerhalb der Itterau ("Feuchbrache"). --> Nach Vorabstimmung wurde der Geltungsbereich entsprechend zurückgenommen, so dass die geschützten Biotop nicht überplant werden.

Konflikte oder übergeordnete Planungen stehen demnach dem Bebauungsplan nicht grundsätzlich entgegen.

2.3.2 Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich

Tabelle 3: Fachgesetze (schutzgutbezogen)

Schutzgut	Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten
Biologische Vielfalt ¹	An das Plangebiet grenzen gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG/§ 25 HeNatG an: Entlang der naturnahen <i>Itter</i> stockt eine Erlengalerie (LRT nach Anlage 1 der Richtlinie 92/43/EWG: LRT 91E0*) und in den Talbodenbereichen finden sich zwei Feuchtbrachen. -->Insofern wurde nach Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Waldeck-Frankenberg der Geltungsbereich deutlich zurückgenommen, so dass die geschützten Feuchtbiootope nun nicht überplant werden und bauzeitig zu schützen sind. Die Erlengalerie wird somit ebenfalls nicht berührt. Darüber hinausgehende Schutzgebiete oder Schutzobjekte, welche mit Auswirkungen i.Z. mit der Planung verbunden sind, wurden nicht festgestellt.
Boden	Geotope sowie Altlasten oder Ablagerungen und andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet selbst nicht bekannt.
Klima und Luft	Besondere Klimafunktionen sind nach Regionalplan nicht ausgewiesen.
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes sind, abgesehen vom Grund und Boden sowie den baulichen Anlagen, keine kulturellen oder sachlichen Werte vorhanden.
Landschaft	Besondere Landschaftsbildfunktionen sind nach Regionalplan nicht zu beachten.
Mensch	Agrarstrukturelle und betriebliche Belange wären nach den Aussagen des RPN 2009 im Besonderen zu berücksichtigen (Vorranggebiet für Landwirtschaft) - im vorliegenden Fall werden aber keine landwirtschaftlich genutzten Flächen überplant. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks <i>Diemelsee</i> , welcher allerdings keinen restriktiven Charakter hat.
Wasser	Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete werden nicht überplant. Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend verläuft ein Kleingewässer, dessen Verrohrung wenige Meter nach der L3393 westlich des Hauptgebäudes endet. Nordöstlich des Plangebietes verläuft zudem die <i>Itter</i> .

¹ Nach § 34 (1) BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000 – Gebiets hin zu überprüfen. Die Prüfung ist gem. § 32 HeNatG unselbstständiger Teil des Verwaltungs- oder Planungsverfahrens (außer in den Fällen des § 34 Abs. 6 Satz 1 des BNatSchG); sie wird von der dafür zuständigen Stelle im Benehmen mit der Naturschutzbehörde der gleichen Verwaltungsstufe durchgeführt. Nach § 67 BNatSchG kann die Naturschutzbehörde von den Verboten und Geboten des Gesetzes und der aufgrund des Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften auf Antrag Befreiungen gewähren.

Schutzgut	Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten
	--> Als Restriktionen bestehen demnach die Gewässerrandstreifen der <i>Itter</i> sowie des Grabens aus dem westlichen Hang, der unter der Landstraße hindurch das Plangebiet im Norden begrenzt. In diesen gelten die Ver- und Gebote der § 23 Hessisches Wassergesetz i.V.m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz sowie die Anforderungen an den Ufer- und Auenschutz aus dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 61 BNatSchG). Nach Vorabstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Waldeck-Frankenberg (Email vom 22.04.2025) kann die geplante Feuerwehrezufahrt im Bereich der bestehenden Verrohrung jedoch hergestellt werden, da keine andere Möglichkeit am Ort besteht. Der Versiegelungsgrad ist dabei zu minimieren. Die Gewässerrandstreifen an der <i>Itter</i> wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen und der des nördlichen Kleinbachs wird durch Festsetzungen in seiner ökologischen Funktion gesichert und kann bauzeitig geschützt werden.

(Quellen: Bestandsaufnahme, Naturegviewer Hessen, Bodenvviewer Hessen, Geoportal Hessen, Geoportal Nordhessen, Gruschuvviewer Hessen, Regionalplan, Flächennutzungsplan)

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB

3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Zur besseren Übersicht wird im Folgenden die Bestandsaufnahme sowie die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in einem Kapitel betrachtet und nicht gesondert aufgeführt.

Bei der Prognose sind gem. Anlage 1 BauGB *„soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i [BauGB] zu beschreiben“*. Die dort genannten Belange umfassen:

- die i.R. der Bestandsaufnahme beschriebenen Schutzgüter (vgl. Kap. „Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario)“) sowie
- Wechselbeziehungen zwischen ihnen und
- *„die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts und*
- *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.“*

Die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, sowie die Beachtung der sich hieraus ergebenden Anforderungen erfolgt in Kap. „Darstellung der relevanten Umweltschutzziele“ bzw. den Schutzgutprognosen in den nachfolgenden Kapiteln.

Die Prognose der erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase erfolgt im jeweils für die Planungsebene erforderlichen Umfang unter Berücksichtigung der in Anlage 1 Nr. 2b aa bis hh BauGB genannten Punkte:

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung

1. *... infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben inkl. ggf. relevanter Abrissarbeiten.*
--> Prognose erfolgt schutzgutbezogen in den Kapiteln 3.1.1 - 3.1.10
2. *... infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, soweit möglich inkl. Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen.*
--> Prognose erfolgt schutzgutbezogen in den Kapiteln 3.1.1 - 3.1.10
3. **... infolge der Art und Menge an Emissionen.*
--> Zusätzliche Emissionen gegenüber der bereits vorhandenen Nutzung sowie der benachbarten Bundesstraße sind durch die Erweiterung des Hotels *Sonnenhof* nicht erwartbar.

Unter Einhaltung des heutigen Stands der Technik ist keine Gefährdung der Grundwasserqualität anzunehmen.

Darüber hinaus können Auswirkungen auch durch angepasste Leuchtmittel und eine Begrenzung der Außenbeleuchtung deutlich gemindert werden.

4. **... infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.*

--> Es findet ein ordnungsgemäßer Betrieb statt, was auch eine geregelte Entsorgung von Abfällen miteinschließt.

5. **... infolge Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).*

Beim Bau und Betrieb der Hotelerweiterung ist bei Einhaltung des heutigen Stands der Technik keine Gefährdung der Grundwasserqualität anzunehmen.

Aufgrund der erhabenen Lage in der Itterraue bzw. der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Itter ist von keiner Gefährdung durch Hochwasser auszugehen (vgl. Kap. "Schutzgut Wasser").

6. *... infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen.*

--> Kumulierenden Effekte auf benachbarte Schutzgebiete oder Abbauflächen entstehen nicht (vgl. auch Anlage 1).

7. *... infolge Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.*

--> Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima bzw. eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels über die allgemeinen Auswirkungen hinaus (z.B. durch die Zunahme von extremen Wetterereignissen) sind nicht feststellbar.

8. **... infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe.*

--> Baustoffe und Verfahren haben den technischen Regelwerken zu entsprechen, ein planerischer Rahmen für Abweichungen wird nicht vorbereitet.

Aufgrund der Planung entsteht somit keine Umweltrelevanz.

*Hinweis: Diesbezügliche Auswirkungen sind anlagenbezogen auf den nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen abschließend zu begrenzen. Auf der Ebene der Bauleitplanung sind keine unüberwindbaren Widerstände feststellbar.

3.1.1 Biologische Vielfalt

Die Kartierung der Vegetation und Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets erfolgt im Rahmen einer Begehung. Die Differenzierung und Bewertung erfolgt anhand der Vegetations- und Nutzungsstruktur sowie der zum Untersuchungszeitpunkt erkennbaren Pflanzenarten-Ausstattung, die Abgrenzung von Biotoptypen folgt der KompensationsV des Landes Hessen in der Neufassung vom Nov. 2018.

Die Aufnahmen fanden im Jahresverlauf 2022 statt, die Ergebnisse sind in der Anlage 1 „Biotop-/Realnutzung & Konflikte/Planungshinweise“ zusammengefasst.

Die Erhebung und Folgenbeurteilung zu Arten und Biotope werden zum zweiten Beteiligungsverfahren ergänzt.

Aufgrund der angrenzenden Gewässerrandstreifen und Feuchtbrachen ist frühzeitig eine ökologische Baubegleitung einzubinden.

3.1.2 Boden

Das Plangebiet liegt im *Hochsauerland* (Rothaargebirge) im *Rheinische Schiefergebirge* in der naturräumlichen Einheit *Bergisch-Sauerländisches Gebirge* (Naturräumliche Gliederung Hessen 1987). Die Geologie des Plangebiets ist einheitlich, der Untergrund wird im Wesentlichen durch holozäne Auensedimente auf pleistozänen Terrassensanden geprägt. So haben sich die ursprünglichen Böden im Plangebiet aus carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten gebildet (Hauptgesteinseinheit: Schluff, z.T. tonig bis kiesig, z.T. steinig) (*Geologieviewer Hessen*). Hieraus sind im Laufe der Zeit Auengleye entstanden (*Bodenviewer Hessen*).

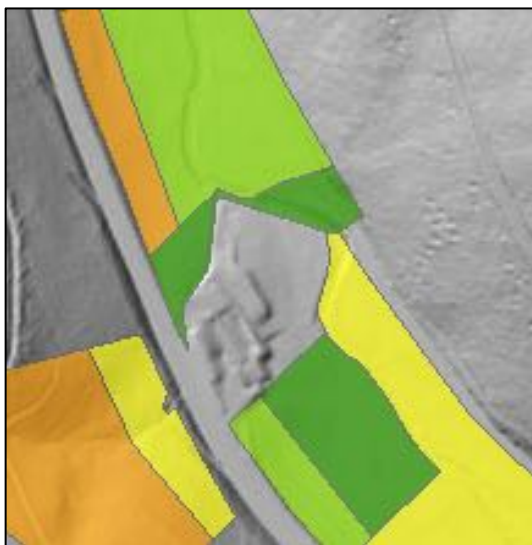


Abbildung 4: Funktionserfüllungsgrad nach Bodenviewer Hessen - Zugriff 07/2025

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

Das gesamte Plangebiet ist bereits von der Bewertung nach Bodenviewer Hessen ausgenommen - die Flächen sind überwiegend als polyhemerob² einzustufen.

Durch die Erweiterung des Hotels selbst sind somit ausschließlich Böden betroffen, bei denen bereits starke Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen³ vorhanden sind.

Lediglich innerhalb der tieferen Bereiche auf der jüngsten Bach-Terrasse ist noch ein (aufgrund der vergangenen landwirtschaftlichen Nutzung vermutlich euhemerobes)

² 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)

³ Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Speicher- und Reglerfunktion, Archivfunktion, Stoffsenke, Wasserhaushalt, etc.

natürlicheres bodenbürtiges Standortangebot erwartbar, welches aufgrund der feuchten Bodenbedingungen eine erhöhte biotische Lebensraumfunktion⁴ erwarten lässt, was durch die angrenzende Feuchtbrache auch in der Vegetation angezeigt wird.

Unter Beachtung allgemeiner Vorschriften zum vorsorgenden Bodenschutz sowie zur Niederschlagswasserversickerung und den Begrünungsaufgaben sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts bei der geringflächigen Erweiterung feststellbar. Naturschutzfachlich oder landwirtschaftlich wertvolle Böden werden nicht beansprucht.

Aufgrund der Schutzanforderungen zum Erhalt der Bodenwasserverhältnisse (Schutz der angrenzenden Feuchtbiotope) ist frühzeitig eine bodenkundliche Baubegleitung einzurichten

3.1.3 Klima und Luft

Regionalklimatisch kann dem Tal der *Itter* eine erhöhte Relevanz als Luftleitbahn zugewiesen werden. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung, der Orientierung des Geltungsbereichs längs der Straße und der Beschränkung der Bebaubarkeit auf die Talflanke ist hier aber keine wesentliche zusätzliche Beeinträchtigung der Luftleitbahn erwartbar.

Lokalklimatisch ist aufgrund der abgesetzten Lage ebenfalls keine Beeinträchtigung feststellbar.

Die Fläche selbst unterliegt allerdings durch den hohen Versiegelungsgrad örtlichen Aufheizungseffekten, denen durch allgemeine Begrünungsgebote unter Berücksichtigung der geringen Flächengröße und windoffenen Situation des Talzugs begegnet werden kann.

Durch folgende Regelungen können die allgemeinen Funktionsgebote erfüllt werden:

- Beschränkung der überbaubaren Fläche, des Versiegelungsgrads (wasserdurchlässige Gestaltung von Freiflächen)
- Beschränkung der Bauhöhe,
- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung der Grundstücksfreiflächen und Stellplätzen,
- Orientierung der Bebauung zur Talflanke hin,
- Ausschluss von Schottergärten,
- extensive Begrünung von Flachdächern.

Erhebliche kleinklimatische Beeinträchtigungen sind demnach nicht feststellbar, durch zusätzliche Versiegelungen entstehende Aufheizungseffekte innerhalb der Fläche können hinreichend gemindert werden.

3.1.4 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind, abgesehen von Grund und Boden, sowie den baulichen Anlagen, keine kulturellen oder sachlichen Werte bekannt. Kulturgüter im Sinne von denkmalwerter Bausubstanz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

⁴ Böden mit hoher biotischer Lebensraumfunktion: Bodentypen, die auf Grund von besonderen Standortfaktorenkombinationen (z.B. selten/ trocken/ nass) eine hohe Bedeutung für die Biotopfunktion haben.

In rund 400 m Entfernung befinden sich nordöstlich des Plangebietes die Überreste der Schwalenburg und deren Wallringanlage auf einem rd. 130 m höherliegenden, relativ steilen Vorbergs des *Hegebergs*. Topographisch bestünde zwar eine direkte Sichtverbindung von der Schwalenburg zum Plangebiet, aufgrund des bis zur Kuppe reichenden Fichtenbewuchses i.V.m. der Steilheit ist das Plangebiet jedoch bereits gut gedeckt.

Es sind dementsprechend keine Konflikte erwartbar und spezifische Schutzmaßnahmen sind nicht angezeigt.

Da der Regierungsbezirk Kassel allgemein viele historische Landschaftsbereiche mit einer hohen geschichtlichen Kontinuität aufweist, ist prinzipiell mit Bodenfunden zu rechnen, die bei einer baulichen Entwicklung zutage treten könnten und dann nach den Denkmalschutzbestimmungen zu bergen und zu dokumentieren wären.

3.1.5 Landschaft

Die Fläche liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit "Hochsauerland (Upland)" (Haupteinheitengruppe "Bergisch-Sauerländisches Gebirge (Süderbergland)"), wobei das Waldecker Upland auf Grund der naturräumlichen Ausstattung wesentlich vom hochsauerländischen Charakter abweicht. *"Oberdevonische Mergel und Tonschiefer sowie Kalksandstein schaffen nicht nur ein in sich weiches Relief, sondern insgesamt auch etwas bessere Böden, so dass dieses Gebiet trotz seiner durchaus hochsauerländischen Höhenlage zwischen 500 und 700 m ü. NN wohl aufgrund sehr früher Besiedlung eine Auflösung der Walddecke durch Rodung erfahren hat. Hier finden sich, ähnlich wie im Hohen Westerwald und im Hohen Vogelsberg, heute rückläufige Hutungen (hier die ostsauerländer "Hochheiden")."*⁵

Das Plangebiet liegt demnach in einer klassisch-artifiziellen⁶, land- und forstwirtschaftlich geprägten Kuppenlandschaft.

Das Willinger Upland zeichnet sich durch bewaldete Hänge und landwirtschaftlich genutzten Tälchen in einer stark bewegten Landschaft aus: Das Gebiet selbst liegt auf rd. 490 m ü. NHN im Bereich des weitgehend ebenen Talbodens des schmalen, als Grünland bewirtschafteten *Itter*-Tals, die umgebenden Erhebungen reichen nach Osten hin bis 700 m ü. NHN, nach Westen hin auch auf > 800 m ü. NHN hinauf.

Aufgrund der Lage innerhalb der kleinräumig strukturierten Agrar- und Waldlandschaft ist das Potential für das Landschafts- und Naturerleben der Umgebung im Willinger Upland i.V.m. der touristischen Infrastruktur sehr groß - eine überregionale Bedeutung als landschaftliches Erholungsgebiet fällt beispielsweise dem nahe *Ettelsberg* und *Langenberg*, aber auch der nahen *Schwalenburg* zu. Als Vorbelastung ist die dem Talrand folgende Landstraße L 3393 zu nennen, welche unmittelbar an das Plangebiet angrenzt.

Aufgrund der Lage im *Itter*-Tal, welches tief in die Ausläufer des Rothaargebirges eingeschnitten ist, der bestehenden Durchgrünung der Grundstücksfreiflächen und der

⁵ HLUg - Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (2009): Die Naturräume Hessens und ihre Haupteinheiten. - <http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/>

⁶ Die „klassisch-artifizielle“ Eigenart eines Ortes kommt durch den Einfluss des menschlichen Wirkens zustande. Die Natur hat ihre „Bedrohlichkeit“, aber auch ihre wilde („romantische“) Schönheit verloren, das Landschaftsbild spiegelt das harmonische Miteinander von naturräumlichen Gegebenheiten und kultureller Nutzung wider (z.B. alte Weinbergstrukturen: relief-, boden- und klimaangepasste Bewirtschaftungsform).

Als „abstrakt-funktional“ werden diejenigen Landschaftsmerkmale bezeichnet, die sich der geistig-abstrakten („rationalen“) Betrachtungs- und Interpretationsweise erschließen. Die Ordnungskonzepte und/oder Zweckfunktionen des Landschaftsaufbaus bilden dabei den geistigen Hintergrund des Landschaftsverständnisses: Oberflächenform als Ausdruck der Entstehungsgeschichte; Gestaltung von Nutzflächen nach ökonomischen Richtlinien usw.

Eine „romantische Eigenart“ entsteht durch ungeordnete bis chaotische „Formen und Farbenvielfalt, unregelmäßige bis diffuse Bereichsabgrenzungen“, deren Raumqualitäten sich mit „räumliche Abgeschlossenheit, Geborgenheit und Idylle“ umschreiben lassen.

Waldbestockung der Hänge bestehen keine weiträumigen Sichtbezüge und auch keine direkten Sichtverbindungen zu relevanten Aussichtspunkten des näheren Umfelds.

Aufgrund der bereits vorhandenen Landstraße i.V.m. der tiefer gelegenen Erweiterungsfläche zur *Itter* hin sowie einer hier auch geringeren zulässigen Geschosshöhe und Traufhöhe im Gegensatz zum bestehenden Hauptgebäude des Hotels an der Straße kann der Fläche keine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds zugeordnet werden. Durch die Gartengehölze sowie die umgebenden Gehölzbestände sind die Gebäude landschaftlich bereits gut eingebunden - diese sind zu erhalten. Neubauten sind durch Festsetzungen in Ausmaß und Gestaltung sowie durch Gehölzpflanzungen ebenfalls entsprechend einzubinden.

Durch die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme können allgemeine Integrationsgebote ausreichend erfüllt werden.

3.1.6 Mensch

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark *Diemelsee*, dem allerdings kein restriktiver Charakter zukommt.

- **Landnutzungsverteilung:** Das Plangebiet ist bereits überwiegend durch bauliche Anlagen oder großvolumigen Bodenandeckungen in Anspruch genommen, innerhalb der restlichen Flächen findet eine Ziergartennutzung statt bzw. hat sich eine Feuchtbrache entwickelt. Die Flächen sind bereits aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen.
- **Wohnen, Industrie und Gewerbe:** Das Gebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an die L 3393. Im weiteren Umfeld befinden sich vor allem landwirtschaftliche Flächen und Wald. Aufgrund der bereits vorhandenen Anlagen/ Nutzungen sind erhöhte Schutzanforderungen nicht ersichtlich.
- **Freizeit und Erholung:** Die Gemeinde Willingen (Upland) ist sehr stark geprägt von Freizeit- und Erholungsangeboten. So verläuft entlang der an das Gebiet grenzenden L 3393 ein Fernradweg (LP Entwurf 2012) sowie die Themenrouten "Genussradeltour Willingen" 1 und 4 (Radroutenplaner Hessen), von denen aus sich ein direkter Blick auf die Hotelanlage ergibt. Östlich, jenseits der *Itter* verläuft zudem der zertifizierte Wanderweg "Uplandsteig" sowie die "Jochen Behle" Skiloipe. Lediglich die Landstraße stellt eine Einschränkung der Erholungseignung im Nahfeld dar.

Für die Fahrradwege gilt, dass sich durch die bestehende Eingrünung und Gebäude keine direkte Sicht auf die geplante Erweiterung ergibt. Ebenso ist das Gebiet durch die bestehende Randeingrünung von dem Wanderweg und der Loipe abgeschrmt. Aufgrund der nur geringflächigen und gleichsinnigen Erweiterungsmöglichkeiten sind aber keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen, auch in Bezug auf die gesetzlichen Anforderungen des Naturparks „Diemelsee“, erwartbar. Zumal das Hotel in dieser Alleinlage die Erfahrbarkeit der Landschaft ermöglicht und bei guter Einbindung problemlos in die stark touristisch genutzte Kulturlandschaft integrierbar ist.

- **Infrastruktur, Ver- und Entsorgung:** Die bestehenden Hotelanlagen sind vollständig erschlossen und es ist davon auszugehen, dass im Falle von notwendigen Ergänzungen diesen mit vergleichsweise geringem Aufwand hergestellt werden können.

Die erforderliche Feuerwehrrzufahrt nordwestlich des Hauptgebäudes kann nach Vorabstimmung mit der ständigen Wasserbehörde über den verrohrten Bachlauf hinweg erfolgen.

Aus allgemeinen Vorsorgegründen sowie den rechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgeboten heraus ist besonders bezüglich der landschaftlichen Erholungseignung auf eine gute Eingliederung der baulichen Anlagen in die freie Landschaft zu achten (Erhalt standortheimischer Gehölze, landschaftsgerechte Eingrünung, Begrenzung der Höhe und Baugestaltung).

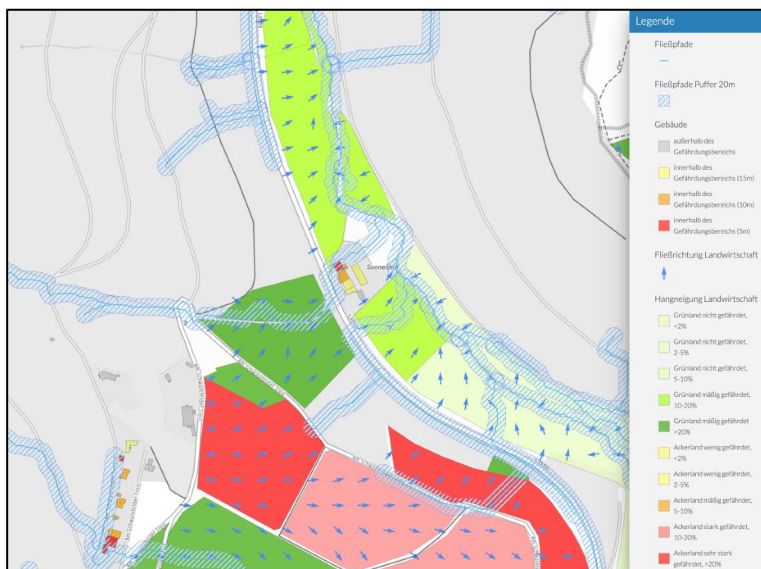
3.1.7 Wasser

Grundwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend verläuft ein Kleingewässer vom westlich gelegenen Hang herab, welches verrohrt unter der L3393 entlangführt und nach kurzer Verrohrung nordwestlich angrenzend an das Plangebiet wieder offen verläuft. Nordöstlich des Plangebiets verläuft zudem die *Itter*.

Zu beiden Gewässern ist ein Gewässerrandstreifen von 10 m einzuhalten - der der *Itter* wurde zwischenzeitlich aus dem Geltungsbereich herausgenommen, der des Kleinbachs wird außerhalb der Verrohrung als solcher durch Festsetzungen geschützt.

Hydrogeologisch liegt das Plangebiet im *Rheinischen Schiefergebirge* (Hydrogeologische Einheit: Devonische Tonschiefer, Mergel- und Sandstein), besteht aus silikatischem Sediment-Festgestein, wird den Grundwasser-Geringleitern zugeordnet und besitzt eine geringe Durchlässigkeit (*Geologieviewer Hessen*). Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wird auf der Fläche mit sehr *gering* angegeben (*Gruschuvier*).



Das Plangebiet ist in der Fließpfadkarte des *Starkregenvierers Hessen* nicht bewertet. Die umgebenden Grünlandflächen werden als *mäßig gefährdet* eingestuft, mögliche Fließrichtungen werden in Richtung der *Itter* angezeigt.

Von dem westlichen Graben herab wird ein möglicher Fließpfad entlang der Straße und nördlich der bestehenden Gebäude entlang der Grabenstruktur vermerkt.

Aus den Darstellungen im *Starkregenvierers Hessen* können keine konkreten Maßnahmen auf Bauleitplanebene abgeleitet werden, sie sind auf den nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen objektbezogen näher zu bewerten und ggf. zu beachten.

Für die *Itter* ist im Hochwassermanagementviewer Hessen kein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen (Zugriff 07/2025). Die Untere Wasserbehörde des Landkreis Waldeck-Frankenberg stellte in ihrer Stellungnahme am 05.06.2024 i.R. der Vorabstimmung folgendes fest:

"Am 31.05.2024 wurde seitens der Unteren Wasserbehörde eine fachtechnische Abschätzung zur hydraulischen Leistungsfähigkeit der „Itter“ auf Höhe des geplanten Neubaus auf dem Gelände des „Sonnenhofs“ bei Schwalefeld vorgenommen.

Demnach kann das standardmäßig anzusetzende Bemessungshochwasser (HQ_{100} = Abfluss der einmal in 100 Jahren überschritten wird) vom Gewässer ohne Ausuferungen abgeleitet werden. Erst bei deutlich größeren Abflüssen würde eine Überflutung der Talaue an dieser Stelle vorkommen. Allerdings nicht bis zum geplanten Gebäudestandort.

Somit schränkt der geplante Neubau die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässers „Itter“ nicht ein."

Aufgrund der bereits vorhandenen Überbauung und der geplanten nur kleinflächigen Erweiterung sind weder in quantitativer noch in qualitativer Sicht erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten, die Festsetzungen zur Grüngestaltung, zur Gestaltung neu anzulegender Fußwege- und Stellplatzflächen sowie zur Niederschlagswasserversickerung (vorrangig zu verwerten oder zu versickern) sind zur Vermeidung und Minderung umzusetzen.

Auch das Hochwasserregime der *Itter* wird durch das Vorhaben nicht verändert und die Gewässerrandstreifen können beachtet werden (bauzeitiger Schutz und Freihalten von jeglichen Beanspruchungen).

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgut Wassers sind somit nicht festzustellen, möglicherweise entstehende Veränderungen im Bodenwasserhaushalt (Schutz der angrenzenden Feuchtbiotope) ist erforderlichenfalls auf den nachfolgenden Planungsebenen zu begegnen.

3.1.8 Wechselbeziehungen

Erhebliche Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt.

3.1.9 Vermeidung von Emissionen/ Entsorgung

Es werden vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt, bei Bedarf erforderliche können mit vergleichsweise geringem Aufwand verlegt werden.

Eine erhebliche Zunahme störender Emissionen ist bei einer gleichsinnigen Betriebserweiterung nicht zu erwarten.

3.1.10 Erneuerbare Energien

Bestehende oder geplante Standorte für Wind- oder Solarenergienutzung werden durch die vorliegende Planung nicht beschnitten.

3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Auf Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse ergibt sich gegenüber dem Basisszenario folgende Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Tabelle 4: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung.

Schutzgut:	Prognose bei Nichtdurchführung:	
Biologische Vielfalt	Die Fläche bleibt weiterhin als Garten für die Tier- und Pflanzenwelt nutzbar.	±
Boden	Die überprägten Böden behalten ihre verbliebenen Funktionen im Naturhaushalt, wobei die Belastungen durch die Nutzung als Garten anhält.	±
Klima und Luft	Die an die Fläche geknüpfte Klimaaktivität bleibt vollumfänglich erhalten.	±
Kultur- und Sachgüter	Grund und Boden sowie die baulichen Anlagen bleiben im Bestand weiterhin unverändert erhalten.	±
Landschaft	Die verbliebene Freiraumfläche bleibt unbeschnitten und die Silhouette des Hotels wird nicht verändert.	±
Mensch	Die Fläche bleibt weiterhin begrünt - der Entwicklungsdruck für eine Erweiterung des Hotelbetriebs würde aber weiterhin einwirken.	±
Wasser	Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine nachhaltigen Veränderungen des Wasserhaushalts zu erwarten.	±
Skala der erwartbaren Erheblichkeit bei Nichtdurchführung: - Verschärfung der Bestandssituation ± keine relevanten Auswirkungen erwartbar + Aufwertung der Bestandssituation		

3.3 Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.3.1 Grünordnungskonzept

Wie in den vorangegangenen Kapiteln erläutert, dienen zusammenfassend die folgenden Festsetzungen der Vermeidung und Minderung der Eingriffe:

- Beschränkung der Überbaubarkeit der Flächen und der Höhe baulicher Anlagen,
- Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Gestaltung von befestigten Außenbereichsflächen
- verbindliche Regelungen zur Nutzung der Dachflächen zu mind. 30 % durch Solaranlagen,
- Festsetzungen zum Erhalt standortgerechter Gehölze, zur Grüngestaltung der Grundstücksfreiflächen, Bepflanzung der Stellplatzflächen und zur Dachbegrünung (bei Flachdächern),
- Auflagen zu Einfriedungen, Außenwerbung (v.a. lichtgestützte Werbung), zur Fassaden-/ Dachgestaltung und zu Schottergärten sowie

- Festsetzungen zur Niederschlagswasserbehandlung.

Die Festsetzungen werden durch Hinweise

- zum Denkmalschutz,
- zu Altlasten,
- zum Bodenschutz (inkl. bodenkundlicher Baubegleitung),
- zum Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten,
- zum Schutz von Versorgungsleitungen,
- zum Biotopschutz (inkl. ökologischer Baubegleitung) sowie
- auf standortheimische Gehölzarten

ergänzt.

Darüberhinausgehende grünordnerische Regelungen sind innerhalb Hotelareals nicht angezeigt, aufgrund der Ausdehnung der überbaubaren Flächen hinein in die Gartenbe-
reiche fällt jedoch ein naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich an.

3.3.2 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

3.3.2.1 *Wahl des Bilanzierungsverfahrens*

Für die Abwertung durch den Boden- und Vegetationsverlust bei einer Überbauung, und auch für die Minderung der Naturhaushaltsfunktionen in zulässigen Freiflächen ist gem. BauGB ein Eingriffsausgleich sicher zu stellen.

Zur Bilanzierung der Umwelterheblichkeit des Bebauungsplans wird die Kompensationsverordnung (KV neu) herangezogen, wobei die Besonderheiten der Planungsebene zu berücksichtigen sind⁷. Das Verfahren weist Biotoptypen empirisch einen spezifischen Wiederherstellungsaufwand zu. Der erforderliche Mitteleinsatz für die Herstellung wird als Rekultivierungserfolgsindex ausgedrückt, der in Biotopwertpunkte je qm herzustellendem Biotoptyp gewandelt werden kann.

3.3.2.2 *Bedarfsklärung und Bilanzierung*

Die Bilanzierung wird für den gesamten Geltungsbereich erstellt - Grundlage für die Bilanzierung des Bestands ist die kartierten Realnutzung im Juni 2022, welche im südlichen Bereich durch die zwischenzeitlich vergrößerten Nebenanlagen (Carport, Stellplatz- und Bewegungsflächen) ergänzt wurde.

Demnach ergibt sich folgende Bilanz:

⁷ Anwendung des Biotopwertsystems in der Bauleitplanung: Bei der Übertragung des Verfahrens auf die Bauleitebene und die Grünordnungsplanung ist zu berücksichtigen, dass die Bilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung einen Eingriffs-Ausgleichsrahmen beschreibt und eine Abwägungsgrundlage für das weitere Verfahren bereitstellt. Zu beachten ist ferner, dass nach der KV einzuhaltende Fristen auf die Zulässigkeiten nach dem Baugesetzbuch nicht übertragbar sind. Das Verhältnis von Eingriff und Ausgleich ist weniger durch Zeitpunkte als durch Zeiträume geprägt, in denen auch Bauerwartungssituationen mit hochwertigen Kurzzeithabitaten entstehen können. Für diese variablen und insgesamt befristeten, Spontanentwicklungen kann aber weder in zeitlicher noch in räumlicher Hinsicht eine Berücksichtigung erfolgen. Demgegenüber werden die erforderlichen zentralen Ausgleichsmaßnahmen zeitlich gebündelt zur Umsetzung kommen und bilden günstigenfalls einen Entwicklungsvorsprung gegenüber der baulichen Gesamtauslastung.

Tabelle 5: Werte für die Biotoptypen – Bestand

Biotoptyp: Bestand	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
09.151 „Artenarme Feld, Weg und Wiesensäume, frisch" Wert für den Saum an der nördlichen Terrassenkante	200	29	5.800
10.520 "Nahezu versiegelte Fläche, Pflaster" Wert für die Stellplätze und befestigten Wegeflächen	750	3	2.250
10.715 "Dachflächen nicht begrünt, mit zulässiger Regenwasserversi- ckerung" Wert für die Dachflächen	850	6	5.100
11.211 „Garten in der Landschaft“ Wert für die randlichen Gartenflächen des Hotels Sonnenhof - die vorhandenen Gehölze sind hier integriert bzw. werden durch die Festsetzungen im Bestand erhalten	1.950	19	37.050
GESAMT	3.750		50.200

Die Bilanzierung des Nacheingriffszustands folgt den auf Bauleitplanebene nach Abwä-
gung aller Gesichtspunkte getroffenen Festsetzungen und den darauf basierenden mög-
lichen Nachnutzungen. Demnach ergibt sich folgende Bilanz:

Tabelle 6: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung

Biotoptyp: nach Grünordnung	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
10.510 „Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen“ Wert für die überbaubaren Flächen: 60 % des SO _{Hotel}	1.550	3	4.650
10.520 "Nahezu versiegelte Fläche, Pflaster" Wert für die Stellplätze, Wege und Nebenanlagen: 20 % Über- schreitung der überbaubaren Fläche im SO _{Hotel} ist zulässig (Neuanlagen sind wasserdurchlässig auszuführen, aber die Bestandsanlagen nutzen die Überschreitungsmöglichkeiten bereits aus)	525	3	1.575
11.221 „Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich“ Wert für die Grundstücksfreiflächen im SO _{Hotel} : 20 % begrünte Grundstücksfreifläche (inkl. Gehölze)	525	14	7.350
11.211 „Garten in der Landschaft“ Wert für die randlichen Gartenflächen des Hotels Sonnenhof	1.150	19	21.850
GESAMT	3.750		35.425

Der Biotopwert des Bestandes summiert sich auf rd. 50.200 Biotopwertpunkte.

Nach Maßnahmenumsetzung sind rd. 35.425 BWP zu erreichen.

Somit beläuft sich das Gesamt-Defizit des Vorhabens beim Schutzgut Biologische Vielfalt auf - **14.775 BWP**.

Die Eingriffe im Baugebiet können somit **nicht** vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

3.3.2.3 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsanforderungen

- wird noch ergänzt -

3.3.3 Kompensation des Schutzguts Boden nach BauGB

"Grundsätzlich gilt es, Eingriffe in den Boden als Bestandteil des Naturhaushalts möglichst zu vermeiden sowie unvermeidbare Eingriffe durch entsprechende Maßnahmen zu vermindern und auszugleichen. Die Berücksichtigung des Schutzguts Boden erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse anschließend in den Abwägungsprozess eingehen, bei dem die unterschiedlichen Ansprüche an die Bodennutzung bewertet werden." (Bodenschutz in Hessen⁸, S. 3)

Die Böden des Plangebiets selbst sind wie in Kapitel 3.1.2 beschrieben fast gänzlich durch Aufschüttung und Gartennutzung anthropogen überprägt und dementsprechend als polyhemerob⁹ einzustufen. Lediglich innerhalb der tieferen Bereiche auf der jüngsten Bach-Terrasse ist noch ein (aufgrund der vergangenen landwirtschaftlichen Nutzung euhemerobes) natürlicheres bodenbürtiges Standortangebot erwartbar. Da das Plangebiet nur marginal in diese rein ragt und da das gesamte Plangebiet heute bereits von der Bewertung nach Bodenviwer Hessen ausgenommen ist, wird an dieser Stelle auf die Berechnung des Bodenausgleichs verzichtet.

Somit beschränken sich die Maßnahmen zum Bodenschutz auf folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die in den Festsetzungen getroffen werden:

- Begrenzung der Flächenversiegelung durch Festlegung von Baugrenzen und Festsetzung einer Grundflächenzahl,
- Einrichtung einer bodenkundlichen Baubegleitung
- Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücks- und Stellplatzflächen,
- Vorschriften zur wasserdurchlässigen Herstellung von Wegeflächen und Pkw-Stellplatzflächen,
- Festlegung, dass Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen sind,
- Berücksichtigung der genannten Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz (u.a. Wiederverwendung des Bodenmaterials am Eingriffsort).

⁸ Bodenschutz in Hessen: Rechtliche, planerische und fachliche Grundlagen zum Bodenschutz, Übersicht und Erläuterung. - Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Stand 11.04.2022.

⁹ 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 Lantzsch 2005 nach Sukopp 1972, Jeschke 1993 und Karl 1997)

3.3.4 Überwachungsmaßnahmen

"Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen" (BauGB, Anlage 1, Ziff. 2c)

Aufgrund der erhöhten Anforderungen an den Schutz der Biologischen Vielfalt i.V.m. den Bodenfeuchteverhältnissen sind folgende Überwachungsmaßnahmen vorgesehen:

- Bodenkundliche Baubegleitung,
- Ökologische Baubegleitung.

3.4 Zusammenfassung der Umwelterheblichkeit bei Umsetzung der Planung

Tabelle 7: Grünordnerische Festsetzungen und positive Wirkungen auf einzelne Schutzgüter.

Festsetzungen	Biol. Vielfalt	Boden	Klima	Kulturgüter	Landschaft	Mensch	Wasser
Beschränkung der Überbaubarkeit/ Höhe		X	X	X	X		
Gehölzerhalt in den Randbereichen und im Hotelgarten	X	X	X	X	X	X	X
Begrünung/ wasserdurchlässige Stellplätze	X	X	X		X	X	X
Wasserdurchlässige Wegeflächen		X	X		X		X
Niederschlagswasserversickerung		X	X				X
Solarnutzung der Dachflächen						X	
Gründach bei Flachdächern	X	X	X		X	X	X
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	X	X	X	X	X	X	

Folgenbeurteilung:

Die Umwelterheblichkeit des Vorhabens auf die Schutzgüter stellt sich unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als gering dar.

Die bei den Schutzgütern Biologische Vielfalt, Boden und Wasser entstehenden, max. geringen Beeinträchtigungen sind gut beherrschbar bzw. konnten im Vorfeld durch Anpassung der Gebäudestellung und des Geltungsbereichs hinreichend vermieden werden.

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird im laufenden Verfahren ergänzt.

3.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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.

3.6 Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall

3.6.1 Auswirkungen

In Bezug auf die Planungsebene sind unbeherrschbare Auswirkungen auf Dritte nicht in Betracht zu ziehen.

3.6.2 Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung

Nicht erforderlich.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten

Tabelle 8: Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten

Belange:	Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten:
Biotopschutz	Bodeneingreifende/ geländeverändernde Maßnahmen dürfen nicht zu einer nachteiligen Veränderung des Wasserhaushalts innerhalb der gesetzlich geschützten Feuchtbrache führen. --> Kontrolle durch ökologische Baubegleitung.

Die Erarbeitung der vorliegenden Umweltprüfung konnte darüber hinaus unter Einbeziehung fachspezifischer Ausarbeitungen, Erhebungen und übergeordneter Pläne mit hinreichender Genauigkeit durchgeführt werden.

Die Quellen und Grundlagen sind aus der Referenzliste (s.u.) ersichtlich.

4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Kommunen haben gem. § 4c BauGB *"die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3."*

Die Bauverwaltung der Kommune wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Sollten dabei erhebliche Konflikte, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, ersichtlich werden, wird die Kommune prüfen, inwieweit diese durch geeignete Maßnahmen behoben werden können.

Ebenso wird die Kommune Mängel in der Umsetzung von Darstellungen oder Festsetzungen überwachen und ggf. Abhilfe schaffen.

Empfehlungen zu Umsetzungsbegleitung:

- Bodenkundliche Baubegleitung,
- Ökologische Begleitung.

5 Referenzliste

Bastian, O. (1994): Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft. Jena, Stuttgart, 1994.

BfN - Bundesamt für Naturschutz (2025): Floraweb. - www.floraweb.de.

BfN - Bundesamt für Naturschutz (2025): Wissenschaftliches Informationssystem zum Internationalen Artenschutz. – <https://www.wisia.de>.

Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO, 2009): „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

Dietz, M.; Höcker, L.; Lang, J.; Simon, O. (2023): „Rote Liste der Säugetiere Hessens – 4. Fassung“, Hrsg. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).

Eichler, L.; Georgiev, K.; Kreuziger, J.; Korn, M. (2021): „Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens – 11. Fassung, Stand Dezember 2021“, Hrsg. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).

Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Willingen (Upland).

Frahm-Jaudes, E.; Braun, H.; Engel, U.; Gümpel, D. (2022): „Hessische Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK) – Kartieranleitung“, Naturschutzskripte 8, Hrsg. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).

Geoportal Hessen (2025): Geodateninfrastruktur Hessen (GDI-Hessen). – www.geoportal.hessen.de.

HA - Hessen Agentur GmbH (2025): Hessen-Tourismus. – www.hessen-tourismus.de

HLGL - Hessische Landesamt für geschichtliche Landeskunde (2025): Landesgeschichtliches Informationssystem Hessen (LAGIS). – www.lagis-hessen.de.

HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (06/2023): Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz. - Umwelt und Geologie Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 16, Wiesbaden.

HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2025): Geofachanwendungen (WebGIS). - <https://www.hlnug.de/?id=490>.

Individuelle Viewer für:	Lärm
Agrarbelange	Naturschutzinformationssyst. (Natureg)
Boden	Starkregen
Geologie	Wasserrahmenrichtlinien (WRRL)
Grund- und Trinkwasserschutz (GruSchu)	Wind-Atlas
Hitze	Geoportal Hessen:
Hochwasserrisikomanagement (HWRM)	Gewässer von wasserwirtschaftl. Bedeut.
Landesgrundwasserdienst (LGD)	Überschwemmungsgebiete

- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2025): Geotope in Hessen. - <https://www.hlnug.de/themen/geologie/geotope>.
- HMUELV - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (02/2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen. - Wiesbaden
- HMUELV - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (07/2014): „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen: Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“. - Wiesbaden.
- HMWEVL - Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (2025): Solarkataster Hessen. - <https://solar-kataster-hessen.de/appsk2/pv/>.
- Karl, J. (1997): Bodenbewertung in der Landschaftsplanung. Naturschutz und Landschaftsplanung Bd. 29(1): 5-17.
- Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens mit einer Karte der naturräumlichen Gliederung 1 : 200 000. Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt (Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz), H. 67. Wiesbaden (https://www.hlnug.de/fileadmin/doku-mente/naturschutz/Bekanntmachung/2021/Naturraum_Dokumentation.pdf).
- Krause, C.L.; Adam, K.; Schäfer, B. (1983): "Landschaftsbildanalyse" Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 25, Hrsg. BFANL Bonn Bad Godesberg.
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2025): Kulturdenkmäler in Hessen. – <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>.
- Landschaftsplan (Entwurf 2012) der Gemeinde Willingen (Upland).
- Landschaftsrahmenplan Nordhessen (LRP 2000).
- Nehring, S.; Kowarik, I.; Rabitsch, W.; Essl, F. (2013). Naturschutzfachliche Invasivitätsbewertungen für in Deutschland wild lebende gebietsfremde Gefäßpflanzen. BfN-Skripten 352.
- Regionalplan Nordhessen (RPN 2009).
- Standortkarte von Hessen: Geologische Karte. – 1 : 50.000.
- Standortkarte von Hessen: Hydrogeologische Karte. – 1 : 50.000.
- Starke-Ottich, I.; Gregor, T.; Uebeler, M.; Frede, A. (2019): „Rote Liste der Farn- und Samenpflanzen Hessens – 5. Fassung“, Hrsg. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV).
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg und Amt für Umweltschutz (2023): Städtebauliche Klimafibel Online - Hinweise für die Bauleitplanung. - www.staedtebauliche-klimafibel.de.

Gemeinde Willingen (Upland)

August 2025

Anlagen:

Anlage 1: Karte " Biotop- und Realnutzung mit Grünordnungshinweisen "