



Stadt Lichtenfels

Landkreis Waldeck-Frankenberg

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-138/2024

Fachbereich	Hauptamt, Ordnungsamt
Federführendes Amt	Hauptverwaltung
Datum	28.10.2024

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Lichtenfels	06.11.2024	beschließend
Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lichtenfels	12.11.2024	beschließend
Ausschuss für Bauen und Umwelt der Stadt Lichtenfels	12.11.2024	beschließend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lichtenfels	26.11.2024	beschließend

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Lichtenfels
- Bebauungsplan Nr. 3 „In der Aue“, ST Dalwigkthal
hier: Beratung und Beschlussfassung über**

- a) die Einleitung des Verfahrens gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „In der Aue“ (Aufstellungsbeschluss),
- b) die Durchführung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB und
- c) die Übertragung von Verfahrensschritten an Dritte gemäß § 4b BauGB

Beschlussvorschlag:

a) Beratung und Beschlussfassung über die Einleitung des Verfahrens gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „In der Aue“ (Aufstellungsbeschluss)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lichtenfels beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „In der Aue“ in der Gemarkung Dalwigkthal gemäß § 2 Absatz 1 BauGB. Der anliegende Plan mit gekennzeichnetem Geltungsbereich (**Anlage 5**) wird Bestandteil des Beschlusses.

b) Beratung und Beschlussfassung über die Durchführung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lichtenfels beschließt die Durchführung der Verfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Es ist das zweistufige Regelverfahren nach den Vorgaben der §§ 3 und 4 BauGB anzuwenden.

c) Beratung und Beschlussfassung über die Übertragung von Verfahrensschritten an Dritte gemäß § 4b Baugesetzbuch

Zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens werden die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a Baugesetzbuch dem Planungsbüro Bioline aus 35104 Lichtenfels übertragen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger.

Sachdarstellung:

Die Stadt Lichtenfels besitzt bisher unausgeschöpfte Potentiale, um im Einklang mit der umgebenden Region die Entwicklung des Tourismus und die damit einhergehende Vielfalt an Attraktionen, Aktivitäten und Freizeitangeboten weiterzuentwickeln.

Die Region Waldeck-Frankenberg und auch die Nachbarregionen, wie beispielsweise das Sauerland, sind durch den Tourismus und ihre Funktion als Erholungs- und Urlaubsregion bereits geprägt. Nicht nur die umgebende, vielfältige Natur, sondern auch die Attraktionen der umliegenden Städte, wie Korbach und Winterberg, bieten Potential um Lichtenfels zu einem beliebten Reise-, Wander- und Übernachtungsziel werden zu lassen. Eine Übernachtung in der Region ist demnach nicht nur für Familienurlauber interessant, sondern bietet auch weiteren Freizeit- und Tourismuszielgruppen attraktive Erholungs- und Erlebnismöglichkeiten. Auch das ansteigende Angebot an Veranstaltungen in der Region löst einen wachsenden Bedarf an Beherbergungsstätten aus. Um von dieser Entwicklung ebenfalls zu profitieren ist auch eine Erweiterung der Anzahl an Gästebetten in Lichtenfels erwünscht. Die Stadt Lichtenfels beabsichtigt langfristig die Tourismus- und (Nah-)Erholungsangebote weiterzuentwickeln und bestehende zu sichern, weshalb private Initiativen zur Stärkung touristischer Infrastruktur unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen unterstützt werden.

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Grundstück mit der Bezeichnung Gemarkung Dalwigksthale, Flur 4, Flurstück 9/4 drei kleine Ferienhäuser im „Tinyhouse“-Stil zu errichten und als Ferienhäuser für einen ständig wechselnden Personenkreis zur Vermietung anzubieten.

Derzeit befindet sich die Fläche im unbeplanten Außenbereich der Ortschaft Dalwigksthale. Die Entwicklungsabsichten sind als nicht privilegiertes Vorhaben einzustufen und unterliegen somit nicht den Zulässigkeitsbestimmungen nach § 35 Baugesetzbuch. Die verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich ebenfalls nicht im Zusammenhang bebauter Ortsteile, weshalb zur bauplanungsrechtlichen Sicherung die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird. Bauvorhaben sind dann auf Grundlage von § 30 Baugesetzbuch zu bewerten.

Ziel der Bauleitplanung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nummer 3 „In der Aue“ beabsichtigt die Stadt Lichtenfels die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) als „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ (vgl. § 10 Baunutzungsverordnung) bauplanungsrechtlich festzusetzen.

Hierdurch soll der Tourismus in der Planungsregion als wichtiger regionaler Wirtschafts- und Einkommensfaktor unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen gesichert und weiterentwickelt werden.

Anlage(n):

1. Anlage 1 Übersichtsplan DTK 25
2. Anlage 2 Regionalplan Nordhessen 2009.pdf
3. Anlage 3 Flächennutzungsplan.pdf
4. Anlage 4 Luftbildaufnahme DOP20
5. Anlage 5 Räumlicher Geltungsbereich (BPlan)
6. Anlage 6 - Planteil 17.10.24
7. Anlage 7 - Begründung BPlan (TOP 5)

Der Bürgermeister