

Beschluss

betreffend

Aufstellungsbeschlussvorlage des Gemeinderats Dermbach für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Gartenstraße“ Ortsteil Stadtlengsfeld der Gemeinde Dermbach.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Dermbach beabsichtigt die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen am südlichen Ortsausgang, in Weiterführung der Gartenstraße in Stadtlengsfeld, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil vorzunehmen.

Die vorhandenen Bebauungen der Gartenstraße mit Flurstück Nr. 3/2, 5/1, 6 (Straßengrundstück) und 13 sowie Turnrasen mit den Flurstücken Nr. 15 und 18/4 (Grundstück Feldatalhalle) werden klargestellt.

Durch die Ergänzungssatzung, dessen Geltungsbereich die Flurstücke 659, 660, 661 und teilweise 685 (Gartenstraße), Flur 5 in der Gemarkung Stadtlengsfeld umfasst, wird für die einbezogenen Flächen der Zulässigkeitsmaßstab gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht.

Die Zuwegung zu den Flurstücken der Ergänzungssatzung ist bereits vorhanden. Die Versorgung mit Energie und Trinkwasser sowie die Abwasserentsorgung kann nach Angaben der zuständigen Versorger umgesetzt werden bzw. ist umgesetzt.

Da für das betroffene Gebiet im Ortsteil Stadtlengsfeld bisher keine eindeutige Abgrenzung des Innen- und Außenbereichs (Klarstellungssatzung) vorliegt, erfolgt im Rahmen dieses Verfahrens die Festlegung einer Klarstellungslinie für den betroffenen und direkt angrenzenden Bereich.

Die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Gartenstraße“ erfolgt somit als Satzungskombination gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB und aufgrund der Anträge der betroffenen Grundstückseigentümer.

In seiner Sitzung am 12.06.2024 hat der Gemeinderat Dermbach den Beschluss hierzu zurückgestellt und möchte zunächst den Ortsteilrat Stadtlengsfeld anhören. Hintergrund ist u.a. die fachliche Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 23.04.2024 welches Bedenken zu einer Wohnbebauung äußert:

Hierzu gehört einerseits der Immissionsschutz, der für diese heranrückende Wohnbebauung gelten würde. Die Nutzer hätten einen Rechtsanspruch auf Wohnruhe, der beispielsweise durch Nutzungseinschränkungen der Feldatalhalle und des Turnrasens durchgesetzt werden könnte.

Eine andere Option wären Maßnahmen zwischen dem Emissions- und Immissionsorten wie eine Lärmschutzwand oder -wall. Die aktuelle Planung bezieht jedoch das Gebiet der Feldatalhalle nicht mit ein, so dass dies nicht Planungsgegenstand ist. Maßnahmen am

Immissionsort (Wohngebiet) dürften aufgrund der Außennutzung (z.B. Garten, Terrasse) nicht zielführend sein.

Andererseits wird auf den Gleichheitsgrundsatz verwiesen. Das Gebiet „Gartenstraße“ soll grundsätzlich als Gartengebiet genutzt werden, wo eine Bebauung bis maximal 70 m² (60 m² Hauptgebäude zzgl. 10 m² Nebengebäude) zulässig ist. Eine Erweiterung des Innenbereichs ist auch in Zukunft nicht vorgesehen.

Während nach der aktuellen Planung die Flurstücke 659, 660, 661 dem Innenbereich zugeordnet werden ist dies für das z.B. unmittelbar anschließende Flurstück 662/3 nicht mehr der Fall. Der Eigentümer des Flurstücks hatte vor einiger Zeit eine Bauvoranfrage gestellt welche negativ beschieden wurde. An diesem Zustand würde sich auch mit dem gegenständlichen Aufstellungsbeschluss nichts ändern, so dass der Gleichheitsgrundsatz möglicherweise verletzt wird.

Weiter verweist das Thüringer Landesverwaltungsamt auf die Unzulässigkeit einer Gefälligkeitsplanung. Planungen müssen grundsätzlich von öffentlichen Belangen getragen werden und dürfen nicht ausschließlich private berücksichtigen. Hinsichtlich der bereits bestehenden und bisher nicht genehmigten Bauten auf den Flurstücken 659, 660 gibt es auch andere rechtliche Möglichkeiten um den Ist-Zustand zu legalisieren.

Darüber hinaus möchte der Gemeinderat Dermbach die Bürger von Stadtlengsfeld, vertreten durch ihren Ortsteilrat, bei der Entscheidungsfindung nicht übergehen. Die Bürger sollen selbst befinden ob sie die genannten Grundstücke zum Innenbereich des Ortsteils zählen und somit eine grundsätzliche Bebauung gem. § 34 BauBG ermöglichen wollen.

Mit Beschluss des Ortsteilrates gibt dieser das Vorhaben zurück an den Gemeinderat. Die endgültige Entscheidung ist dem Gemeinderat vorenthalten, er ist an den Beschluss des Ortsteilrates rechtlich nicht gebunden.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsteilrat Stadtlengsfeld beschließt,

die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Gartenstraße“ im Ortsteil Stadtlengsfeld (gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB) durch den Gemeinderat Dermbach wonach die Flurstücke 659, 660, 661 und teilweise 685 (Gartenstraße), Flur 5 der Gemarkung Stadtlengsfeld, zum Innenbereich nach § 34 BauBG von Stadtlengsfeld gerechnet werden,

zu befürworten.

Feststellungen:

Nach § 38 ThürKO war das Ortsteilratsmitglied Ralf Trautvetter von den Beratungen und der Abstimmung ausgeschlossen. *(nicht anwesend)*

Der Beschluss wurde ...		Abstimmungsverhalten:	
im Wortlaut des Beschlussvorschlages gefasst.	X	Anzahl Ortsteilräte:	7
mit anliegenden Änderungen beschlossen.		Stimmberechtigt anwesend:	6

zurückgestellt.		Ja-Stimmen:	4
Beschlusnummer:	STL-OTR-24070405	Nein-Stimmen:	1
Beschlussdatum:	04.07.2024	Enthaltungen:	1

Ausgefertigt:

Stadtlengsfeld, den 04.07.2024



.....
Andreas Kuropka, Ortsteilbürgermeister