

Unterrichtung

über die Ergebnisse der Sitzung des **Ortsgemeinderates**

der **Ortsgemeinde Thalfang**

am Dienstag, dem **03. Dezember 2024**

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil:

1. Antrag auf Nutzungsänderung eines Ferienhauses gem. § 246 BauGB;
Erteilung des Einvernehmens gem. § 36 Abs. 1 BauGB
2. Jugendraum Thalfang;
Sachstandsinformation
3. Fortschreibung des Dorferneuerungskonzeptes im Projekt Zukunfts-Check Dorf- Beratung und
Beschlussfassung zu den durchgeführten Beteiligungen
4. Annahme von Sponsoringsleistungen, Spenden und sonstigen Zuwendungen gem. § 94 Abs. 3
GemO
5. Anpassung Verkaufspreise für die Baugrundstücke im Baugebiet „Mühlenfelder“, 1. Bauabschnitt
6. Informationen und Verschiedenes

I. Öffentlicher Teil:

Zu Punkt 1: **Antrag auf Nutzungsänderung eines Ferienhauses gem. § 246 BauGB;
Erteilung des Einvernehmens gem. § 36 Abs. 1 BauGB**

Bereits Anfang des Jahres hatte der Eigentümer einen Antrag auf Nutzungsänderung seines Ferienhauses im Sondergebiet „Feriendorf Himmelberg“ gestellt. In diesem Antrag wurde die Nutzungsänderung zu Dauerwohnzwecken beantragt. Der Ortsgemeinderat hat zu diesem Erstantrag das Einvernehmen versagt. Nunmehr wird der Antrag modifiziert vorgelegt. Es soll eine Umnutzung zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbewerbenden erfolgen.

Nach § 246 Abs. 12 Nr. 2 BauGB kann für die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten nach den §§ 8 bis 11 der BauNVO in Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbewerbende von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung ist auf längstens drei Jahre zu befristen und kann um weitere drei Jahre verlängert werden, längstens jedoch bis zum 31.12.2030.

Das Bebauungsplangebiet „Feriendorf Himmelberg“ ist ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO. Grundsätzlich sind in diesen Gebieten Wohnungen oder Wohngebäude **nicht** zulässig.

Im Ferienhaus des Antragstellers lebt derzeit eine ukrainische Familie, ein Ehepaar mit zwei Kindern. Die Familie erhält Leistungen vom Jobcenter. Von der Verbandsgemeinde Thalfang werden keine Leistungen an die Familie gezahlt. Die Familie wurde der Verbandsgemeinde Thalfang nicht über den Verteilungsschlüssel vom Landkreis zugewiesen. Vielmehr hat der Eigentümer mit der Familie einen privaten Mietvertrag abgeschlossen. Eine Verpflichtung der Verbandsgemeinde Thalfang der Familie einen geeigneten Wohnraum zur Verfügung zu stellen besteht ausdrücklich nicht.

Sinn und Zweck der Sonderregelung des § 246 Abs. 12 BauGB ist ausschließlich die Flüchtlingsunterbringung. Sie dient nicht dazu dauerhafte Wohngebäude bzw. dauerhaftes Wohnen, wenn auch nur befristet, in dafür städtebaulich nicht geeigneten Gebieten zu erlauben.

Nach § 246 Abs. 13 a BauGB darf von Abs. 12 nur Gebrauch gemacht werden, soweit dringend benötigte Unterkünfte im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, **nicht** oder **nicht rechtzeitig**, bereitgestellt werden können.

Derzeit gehen die Flüchtlingszahlen in der gesamten Bundesrepublik aber auch im Landkreis Bernkastel-Wittlich zurück. Laut dem aktuellen Sachstandsbericht des Fachbereiches Soziale Hilfen bei der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich (siehe Anlage), sieht sich der Landkreis „für die Bewältigung dieser Aufgabe gut aufgestellt“.

Der Landkreis Bernkastel-Wittlich betreibt in der Verbandsgemeinde Thalfang eine Sammelunterkunft. Diese hat eine Gesamtkapazität von 200 Plätzen. Derzeit sind dort 85 Personen untergebracht. Von hier aus werden die Menschen dann individuell auf gemeldeten Wohnraum im gesamten Landkreis verteilt.

Neben der Einrichtung in Horath betreibt der Landkreis eine zweite Sammelunterkunft in Longkamp. Außerdem stellt der Landkreis für das Jahr 2025 Haushaltsmittel zur Verfügung, damit die Verbandsgemeinden Wohnungen „auf Vorrat“ anmieten können. Dies bedeutet, dass die Verbandsgemeinden Wohnraum anmieten können, obwohl noch gar kein Bedarf besteht.

Die Verbandsgemeinde Thalfang hat derzeit 6 Wohnungen angemietet, wovon zwei leer stehen. Benötigter Wohnraum kann somit unproblematisch rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden.

Aus alledem geht hervor, dass in der Verbandsgemeinde Thalfang ausreichend Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbewerber zur Verfügung steht. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Feriendorf Himmelberg“ nach § 246 Abs. 12 Nr. 2 BauGB ist somit nicht erforderlich. Verwaltungsseitig wird daher vorgeschlagen, dass Einvernehmen zur beantragten Nutzungsänderung nicht zu erteilen.

Aus der Mitte des Ortsgemeinderates wird bemängelt, dass der Eigentümer zunächst den Mietvertrag abgeschlossen hat und erst dann den erforderlichen Antrag auf Nutzungsänderung mit dem erforderlichen Einvernehmen der Ortsgemeinde gestellt hat. Insgesamt wird die Auffassung vertreten, dass auch weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Geltung haben und damit dauerhafte Wohngebäude bzw. dauerhaftes Wohnen auch künftig nicht erlaubt sein sollen. Keinesfalls soll hier ein Präzedenzfall geschaffen werden.

Beschluss:

Der Ortsgemeinderat erteilt das Einvernehmen zum Antrag auf Umnutzung eines Ferienhauses in eine Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbewerber.

Beschlussergebnis:

Ja – Stimmen:	0
Nein – Stimmen:	10
Stimmenthaltungen:	0

Damit ist das Einvernehmen **nicht** erteilt.

Zu Punkt 2: **Jugendraum Thalfang; Sachstandsinformation**

Bereits in der Sitzung am 29.10.2024 hat der Ortsgemeinderat über die Errichtung eines Jugendraumes auf dem Festplatzgelände beraten. Nachdem zwischenzeitlich verschiedene Rückfragen hinsichtlich des Standortes und der Ausrichtung des Gebäudes abgeklärt wurden kann heute abschließend über den Bauantrag entschieden werden.

Es ist beabsichtigt auf dem Grundstück Gemarkung Thalfang, Flur 8, Flurstück 88/12 einen Jugendraum (Container) zu errichten.

Das Vorhaben befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplangebiet „Sondergebiet Kur- und Freizeiteinrichtungen“ in der Ortsgemeinde Thalfang.

In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 10 BauNVO (Sondergebiete, die der Erholung dienen). Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Nach den Textfestsetzungen sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Schank- und Speisewirtschaften
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Der Jugendraum zählt zu den kulturellen Zwecken.

Der geplante Jugendraum hat eine Grundfläche von 41,78 m². Im Süd-Osten vor der bestehenden WC-Anlage befindet sich der Fäkalienschacht, der parallel zur WC-Anlage angefahren wird. Aus diesem Grund kann die Containeranlage nicht weiter in Richtung Süd-Osten vorgezogen werden und die Abstandsfläche zu dem Nachbargrundstück wird nach § 8 Abs. 6 LBauO nicht eingehalten.

Die Bauaufsichtsbehörde kann nach § 69 Abs. 1 LBauO Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Die Bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden von Seite der Unteren Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich) geprüft. Hier wird wahrscheinlich, durch die unterschrittene Abstandsfläche zu dem Nachbargrundstück Flur 8, Flurstück 93/10 eine Baulasteintragung erforderlich sein. Die Fläche der Baulast beträgt ca. 0,74 m².

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen das Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Ortsgemeinderat Thalfang erteilt für den Bauantrag auf Errichtung eines Jugendraums (Container) auf dem Grundstück Gemarkung Thalfang, Flur 8, Flurstück 88/12 sein Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Beschlussergebnis:

Ja – Stimmen:	10
Nein – Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	0

Zu Punkt 3: **Fortschreibung des Dorferneuerungskonzeptes im Projekt Zukunfts-Check Dorf; Beratung und Beschlussfassung zu den durchgeführten Beteiligungen**

Das Dorferneuerungskonzept der Ortsgemeinde Thalfang ist aus den Jahren 1986 (Bäsch) bzw. 1988 (Thalfang). Fördervoraussetzung für kommunale und private Dorferneuerungsvorhaben im Rahmen der Verwaltungsvorschrift „Förderung der Dorferneuerung“ (VV-Dorf) des Innenministeriums ist ein aktuelles Dorferneuerungskonzept. In seiner Sitzung am 04. Dezember 2017 hatte der Gemeinderat daher das Interesse der Teilnahme an dem Projekt Zukunfts-Check-Dorf des Landkreises Bernkastel-Wittlich bekundet.

Dieses Projekt eröffnet den Gemeinden die Chance, anhand aktueller Erkenntnisse in sozialen, infrastrukturellen, wirtschaftlichen und baulichen Belangen eine zukunftsfähige Strategie mit Maßnahmenansätzen zu entwickeln. Durch eine breite Bürgerbeteiligung soll ein Bewusstsein für das eigene Dorf geschaffen werden, um so Chancen und Herausforderungen der weiteren Entwicklung zu erkennen.

Die Durchführung des Zukunfts-Check-Dorf mit dem Ergebnis eines anerkannten Dorferneuerungskonzeptes ist gegenüber einer klassischen Fortschreibung zwar mit einem hohen Engagement der Ortsgemeinde und seinen Bürgerinnen und Bürgern verbunden, dafür aber mit einem Eigenanteil von etwa 1.000,00 € pro Gemeinde auch mit erheblich weniger Kosten.

Das Ergebnis des Zukunfts-Check-Dorf ist ein von der Ortsgemeinde und seinen Bürgerinnen und Bürgern erstellter Abschlussbericht mit Maßnahmen und Handlungsempfehlungen. Dieser Abschlussbericht wird als Fortschreibung eines veralteten Dorferneuerungskonzeptes anerkannt und kann so als Grundlage für die Einwerbung von Fördergeldern im Rahmen der Dorferneuerung im kommunalen und privaten Bereich dienen.

Der Ablauf des Projektes und die Ergebnisse aus den Arbeitskreisen wurden zwischenzeitlich in einer Dokumentation bzw. einem Konzept zusammengefasst. Das vorliegende Konzept wurde in Zusammenarbeit mit dem Dorferneuerungsbeauftragten des Landkreises Bernkastel-Wittlich und unter Mitwirkung und aktiver Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger der Ortsgemeinde Thalfang erarbeitet und umfasst eine den Erfordernissen angepasste Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse.

Der Ortsgemeinderat wird nunmehr über die hierzu durchgeführten Teilnahmeverfahren seitens des Landkreises Bernkastel-Wittlich informiert.

Folgende Behörden und sonstigen Stellen wurden beteiligt:

- Untere Landesplanungsbehörde
- Untere Denkmalschutzbehörde
- Untere Naturschutzbehörde
- Untere Wasserbehörde
- Fachbereich Gebäudemanagement/Kreisstraßen der Kreisverwaltung
- Fachbereich Jugend und Familie der Kreisverwaltung
- Landwirtschaftskammer
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR) Mosel
- Landesbetrieb Mobilität (LBM) Trier

Die eingegangenen Anregungen und Empfehlungen der Fachbehörden und sonstigen Stellen sind in dem der Beschlussvorlage als nichtöffentliche Anlage beigefügtem Schreiben der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vom 15.08.2024 aufgeführt und werden dem Rat in öffentlicher Sitzung erläutert.

Beschluss:

Der Ortsgemeinderat berät über die eingegangenen Stellungnahmen und geäußerten fachlichen Belange und nimmt die Anregung und Empfehlung der beteiligten Fachbehörden und sonstigen Stellen zur Kenntnis. Nach Beratung beschließt der Ortsgemeinderat die Anpassung bzw. Ergänzung der in der Trägerbeteiligung geäußerten fachlichen Belange in der vorliegenden Fortschreibung des Dorferneuerungskonzeptes der Ortsgemeinde Thalfang.

Beschlussergebnis:

Ja – Stimmen:	10
Nein – Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	0

Zu Punkt 4: **Annahme von Sponsoringsleistungen, Spenden und sonstigen Zuwendungen gemäß § 94 Abs. 3 GemO**

Gemäß § 94 Abs. 3 GemO darf die Ortsgemeinde zur Erfüllung ihrer Aufgaben Sponsoringleistungen, Spenden, Schenkungen und ähnliche Zuwendungen einwerben und annehmen.

Über die Annahme entscheidet der Ortsgemeinderat.

Im Jahr 2024 wurden in der Zeit vom 25. September 2024 bis 18. November 2024 im Einzelnen folgend aufgeführte und erläuterte Spenden angeboten bzw. verbucht:

Name:	Verwendungszweck:	Datum:	Betrag €:
MB Tax GmbH	Spende für den Weihnachtsmarkt Thalfang	31.10.2024	100,00
Reifen Ollech	Spende für den Weihnachtsmarkt Thalfang	24.10.2024	25,00
Oettel Maschinen GmbH	Spende für den Weihnachtsmarkt Thalfang	23.10.2024	100,00
Druck-Design-Schärf	Spende für den Weihnachtsmarkt Thalfang	08.10.2024	50,00
Weinig Baustoffe Transporte GmbH	Spende für den Weihnachtsmarkt Thalfang	21.10.2024	50,00
Interessengemeinschaft Dorfleben Thalfang	Spende für den Jugendraum Thalfang	21.10.2024	1.300,00
Michael Dostert	Spende für den Weihnachtsmarkt Thalfang	24.10.2024	100,00
Werner Kiefer GmbH	Spende für den Weihnachtsmarkt Thalfang	18.11.2024	100,00
Lotto & Reisen Thösen	Spende für den Weihnachtsmarkt	26.11.2024	50,00
Thanh Que Vu	Spende für den Weihnachtsmarkt	28.11.2024	100,00

Beschluss:

Der Ortsgemeinderat beschließt, die bezeichneten Spenden vorbehaltlich der Zustimmung der Aufsichtsbehörde anzunehmen. Es wird in allen Fällen klargestellt, dass nach erfolgter Prüfung ein anderweitiges Beziehungsverhältnis zwischen Geber und Ortsgemeinde nicht besteht.

Beschlussergebnis:

Ja – Stimmen: 10
 Nein – Stimmen: 0
 Stimmenthaltungen: 0

Zu Punkt 5: Anpassung Verkaufspreise für die Baugrundstücke im Baugebiet „Mühlenfelder“, 1. Bauabschnitt

Nach dem Beschluss des Ortsgemeinderates vom 10.03.2016 soll der Verkaufspreis für die Grundstücke im Baugebiet „Mühlenfelder“, 1. Bauabschnitt jeweils an den Baupreisindex angepasst werden. Die letzte Erhöhung erfolgte im Jahr 2020.

Nach dem aktuellen Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes ergibt sich folgende neue Berechnung:

Kaufpreis 2020	Baupreisindex 2021	Baupreisindex 2020	Verkaufspreis 2025
62,00 €	x 187,5	: 156,1	= 74,47 €

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen den Verkaufspreis ab dem Haushaltsjahr 2025 auf 74,50 € / m² neu festzulegen.

Beschluss:

Der Ortsgemeinderat beschließt, den Verkaufspreis für die Baugrundstücke im Baugebiet „Mühlenfelder 1. Bauabschnitt, von bisher 62,00 € / m² auf neu 74,50 € / m² anzuheben. Die Regelung gilt ab dem Haushaltsjahr 2025.

Beschlussergebnis:

Ja – Stimmen:	10
Nein – Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	0

Zu Punkt 6: Informationen und Verschiedenes

Der Vorsitzende teilt mit, dass

- das Gemeindefahrzeug zum Preis von rund 3.500,00 € repariert wurde. Das Mietfahrzeug wurde am 09.11.2024 zurückgegeben.
- im geplanten Baugebiet „Zimmerplatz“ im Ortsteil Bäsch der vorhandene Stromgittermast abgebaut wird. Die Leitungen werden als Erdkabel verlegt.
- der Glasfaserausbau in der Straße „Grünwies“ soweit abgeschlossen ist. Die restlichen Asphaltarbeiten werden noch in diesem Jahr fertig gestellt. Am 04.12.2024 findet ein Abklärungsgespräch mit den beteiligten Firmen zum Ablauf der Bauarbeiten in den weiteren Straßen statt.
- die notwendigen Genehmigungen für die Gehölzpflegearbeiten „Am Weiher“ bei der Kreisverwaltung beantragt wurden. Außerdem wurden bei 4 Fachfirmen Angebote angefordert. Sobald die Angebote vorliegen wird darüber entschieden, welche Arbeiten in Eigenleistung ausgeführt werden können.
- für die Bundestagswahl am 23.02.2025 grundsätzlich die Gebäude Haus der Begegnung, evangelisches Gemeindehaus, Feuerwehrgerätehaus und das Bürgerhaus in Bäsch zur Verfügung stehen. Die Entscheidung welche Wahllokale letztlich eingerichtet werden, soll in der nächsten Ortsgemeinderatssitzung getroffen werden.