

Gemeinde Ottendorf-Okrilla
Ortschaft Medingen
Ortsvorsteher



Gemeindeverwaltung Ottendorf-Okrilla
Radeburger Straße 34
01458 Ottendorf-Okrilla

Ortschaftsrat Medingen

Am Sportplatz 4
(Vereinshaus)
01458 Ottendorf-Okrilla
✉ Rosental 10
01458 Ottendorf-Okrilla
☎ (035205) 73071
☎ Mobil (0178) 6345700
Telefax (035205) 73071
Rene-edelmann@t-online.de

28.02.2021

**1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eichelberg II“
Medingen, Trägerbeteiligung**

Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Pfeiffer, sehr geehrter Herr Jäpel,

der Ortschaftsrat Medingen hat sich im Rahmen seiner am 17.02.2021 öffentlich stattfindenden Sitzung umfangreich mit der „1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eichelberg II“ Medingen“ in der Fassung vom 24.11.2020, beschäftigt.

Die Gemeindeverwaltung Ottendorf-Okrilla begründete die angestrebte Änderung damit, dass die bisherigen Festsetzungen des geringen zulässigen Überbauungsmaßes die gewerbliche Entwicklung am Standort beschränken und zu weiterem extensivem Flächenverbrauch führen. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Sicherung der gewerblichen Entwicklung des am Standort ansässigen Unternehmens sollte deshalb mit der Planänderung ein höheres Maß der zulässigen Überbauung, verbunden mit größeren Gebäudelängen, erreicht werden.

Vorangegangen bezog der Ortschaftsrat bereits mit den Niederschriften vom 26.07.2017 und vom 11.10.2017 zum Thema Stellung.

Im Teil C - Begründung der 1. Änderung wird ausgeführt, dass, um den Entwicklungsabsichten eines ansässigen Unternehmens gerecht zu werden, die Bebauungsvorschriften für den Änderungsbereich an die im mittleren und westlichen Baufeld zulässige Nutzungsmaße anzupassen sind. Die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch künftige größere Baukörperkubaturen (>800 m² Grundfläche, bis 80 m Gebäudelänge) wird durch eine höhere Pflanzdichte ausgeglichen.

Dieser Ansicht folgt der Ortschaftsrat Medingen nicht. Die jetzt geänderten Festsetzungen wurden seiner Zeit bewusst zum Schutz der Anwohner zweier angrenzender Wohngebiete und der Wohnanlage „Am Eichelberg 1 a - f“ festgeschrieben. Jene besondere Wohngebietssituation findet man eben nicht am mittleren oder westlichen Baufeld vor. Auch waren allen Beteiligten diese Einschränkungen vor der Ansiedelung des Unternehmens am Standort hinlänglich bekannt.

Gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zur Abschichtung von Planungen sind Baugebiete untereinander abzustufen. Ein Gewerbegebiet dürfe nicht direkt neben einem allgemeinen Wohngebiet geplant werden.

Betrachtet man also den betreffenden B-Plan „Am Eichelberg II“, so stellt man fest, dass der jetzige Plan zwar bestandskräftig und gültig ist, jedoch unmittelbar an die allgemeinen Wohngebiete „Am Eichelberg“ (rechtskräftig 14.01.1996) und „Ahornstraße/Am Kronenberg“ (rechtskräftig 30.09.2007) anschließt. Eine Abstufung der Baugebiete ist nicht gegeben.

Erfolgt wie vorgesehen im Änderungsbereich des Baufeld 3 eine Verschärfung der Situation für die allgemeine Wohnbebauung durch die Änderung der offenen in eine geschlossene Bauweise, die Aufweichung der bisher zulässigen GRZ 0,4/GR max. 800 m² durch die Aufhebung der max. 800 m² Grundfläche, wird nicht nur dem ursprünglichen Planungsgedanken auf diesem Baufeld mit einer bewusst kleingliedrigen offenen Ansiedlung widersprochen, sondern den Bürgerinnen und Bürgern der umliegenden Allgemeinen Wohngebiete eine zusätzliche Härte zugemutet.

Aus vorgenannten Gründen lehnt der Ortschaftsrat die Änderung des B-Plan ab.

Mit freundlichen Grüßen



René Edelmann
Ortsvorsteher