

Niederschrift **über die öffentliche Sitzung des Medinger Ortschaftsrates
am Mittwoch, dem 11.10.2017, 19.30 - 21.15 Uhr,
Vereinshaus Medingen, Am Sportplatz 5, Ottendorf-Okrilla**

Teilnehmer: Ortschaftsräte Herr Klotsche, Herr Stephan, Herr Purschwitz
Ortsvorsteher Herr Edelmann

Gäste: Herr Preißler, Herr Eisold, Herr und Frau Becker

Entschuldigt Ortschaftsrat Herr Albertowski

Unentschuldigt: -

Leitung der Beratung: Ortsvorsteher Herr Edelmann

TOP 1. Feststellung der fristgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit

Herr Edelmann begrüßt die anwesenden Ortschaftsräte. Die ordnungsgemäße, fristgerechte Ladung des Ortschaftsrates wird festgestellt. Der Ortschaftsrat ist beschlussfähig. Als Mitunterzeichner werden Herr Klotsche und Herr Stephan benannt.

TOP 2. Protokollkontrolle

Herr Edelmann informiert über den aktuellen Stand:

1. OR-Sitzung vom 4.12.2013 – Öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die freiwillige Vereinigung der Gemeinden Hermsdorf, Medingen und Ottendorf-Okrilla
Der Grundsatzbeschluss zur Umsetzung der Mediathek wurde vom Gemeinderat gefasst. Eine verbindliche Aussage zur weiteren Vorgehensweise und Umsetzung liegt dem OR noch immer nicht vor.
2. OR-Sitzung vom 10.09.2015 – GWG Medingen
Die Beurteilung der negativen Bescheidung der Förderfähigkeit ortsansässiger Firmen, sollte Anlass zur Beurteilung der weiteren Vorgehensweise und ggf. preislichen Staffelung der einzelnen Teilflächen des GWG Medingen sein. Dem OR liegen hierzu keine Aussagen oder Lösungsansätze seitens der Verwaltung vor.
3. OR-Sitzung vom 10.09.2015 – Alte Papierfabrik
Keine Rückmeldungen zu neuen Erkenntnissen seitens der Verwaltung.
4. OR-Sitzung vom 24.04.2014, 20.01.2016 und 09.03.2016 – ÖPNV
Der Abschlussbericht zur Fahrplanerische Konzeption des Teilnetzes Radeberg (Busverkehr) liegt vor und wurde in der Arbeitsgruppe ÖPNV des Gemeinderates seitens des LRA Bautzen und des VVO vorgestellt und diskutiert.
5. OR-Sitzung vom 26.10.2016 – Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde
Im Zuge der Überarbeitung des Flächennutzungsplans werden aktuell vom Planungsbüro Schubert statische Daten zusammengetragen.
6. OR-Sitzung vom 26.07.2017 – Maßnahmen zur Haushaltsplanung 2017 wurden der Gemeindeverwaltung mit Schreiben vom 27.07.2017 benannt.
7. OR-Sitzung vom 26.07.2017 – Entwicklungs- und Handlungskonzept der Gemeinde Ottendorf-Okrilla – Die Liste der Entwicklungsziele wurde dem Planungsbüro Schubert und der Verwaltung überlassen. Der Workshop fand am 30.08.2017 erfolgreich statt.
8. OR-Sitzung vom 26.07.2017 – Orteilfeuerwehr Medingen
Die Verwaltung will in Zusammenarbeit mit der Gemeindefeuerwehrleitung eine 100% Kostenübernahme der Ausbildung (LKW-Führerschein) prüfen.

TOP 3. GWG Medingen - geplante Änderung des Bebauungsplans "Am Eichelberg II"

Der Ortschaftsrat Medingen hat sich bereits in der Sitzung vom 26.07.2017 im Rahmen der Diskussion zu den Entwicklungszielen des Ortsteiles klar zum Bebauungsplan "Am Eichelberg II" bekannt und einstimmig für eine gezielte Vermarktung des Gewerbegebiets (Flurstücke 198/16, 198/19 und 198/21) unter Beibehaltung des bestandskräftigen Bebauungsplans „Am Eichelberg II“ ausgesprochen.

Die Diskussion zum GWG Medingen wurde seitens der Teilnehmer des Medinger Workshop zum OEK der Gemeinde Ottendorf-Okrilla am 30.08.2017 unter dem Handlungsfeld 3 Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Handel aufgegriffen. Die stattfindende Bürgerbeteiligung ergab, dass die Beibehaltung des bestandskräftigen Bebauungsplans „Am Eichelberg II“ unter allen Beteiligten Konsens fand.

Mit der Einladung zur GR-Sitzung vom 4.09.2017 informierte die Gemeindeverwaltung erstmals offiziell über die Absichten der Firma Schulze Werkzeugbau.

Gemäß dem Sachstand des Tagesordnungspunktes ist eine Erweiterung der Produktions-/Lagerfläche auf über 3000 m² geplant. Hierzu beabsichtigt die Gemeindeverwaltung Ottendorf-Okrilla eine weitere Grundstücksfläche an die vorgenannte Firma zu veräußern. Allerdings gilt im besagten Bauabschnitt 3 des B-Plan "Am Eichelberg II" eine zulässige GRZ von 0,4 und max. 800 m² Grundfläche bei offener Bauweise, welche bis zu 50 von 100 überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Aus diesem Grund wollte die Verwaltung den Gemeinderat u.a. darüber beschließen lassen, dass die Gemeinde unmittelbar nach Kaufvertragsunterzeichnung das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Eichelberg II“ durchführen kann. Die dafür erforderlichen Kosten sollen durch den Käufer zusätzlich zum Kaufvertrag getragen werden.

Leider gab es zu diesem baurechtlichen Teil des Beschlusses vorab keine Beratung und Meinungsbildung im Technischen Ausschuss. Vielmehr sollte gleich unmittelbar mit dem Beschluss der Veräußerung der Fläche ohne Vorberatung auch das Änderungsverfahren mit beschlossen werden. Ebenso wurde der Ortschaftsrat nicht angehört. Diesem Vorgehen widersprach Herr Edelmann in einer E-Mail vom 30.08.2017 und auch während der Sitzung vehement, **zumal dieses zum jetzigen Zeitpunkt die Erarbeitung der Entwicklungskonzeption der Gemeinde Ottendorf-Okrilla torpediert.**

Der Gemeinderat verwies in der Sitzung vom 04.09.2017 diesen Tagesordnungspunkt in den technischen Ausschuss. Des Weiteren forderte der Rat die Verwaltung auf, den Ortschaftsrat Medingen anzuhören und Herrn RA Zloch vorab einer Verkaufsentscheidung einzubeziehen.

Da seitens der Verwaltung keine Reaktion in Bezug auf die Anhörung des Ortschaftsrates im Nachgang der Sitzung erfolgte, wies OV Edelmann in seiner E-Mail vom 20.09.2017 darauf hin, dass für eine Befassung des Ortschaftsrates alle aktuellen Unterlagen seitens der Verwaltung /der Firma Schulze Werkzeugbau zur Verfügung gestellt werden müssen. Ebenso verwies Herr Edelmann nochmals und wiederholt auf eine Prüfung der Machbarkeit bzgl. der Änderung des B-Plan „Am Eichelberg II“ durch RA Zloch. Herr RA Zloch wäre der geeignete Fachmann auf dem Gebiet des Verwaltungsrechtes, um den Gemeinderat bei dieser Thematik beratend zu unterstützen.

Diese fachliche Betrachtung soll ganz besonders in Hinblick auf das Zusammenwirken der Gewerbegebiets- und der unmittelbar angrenzenden Wohnbauflächen (fehlendes Mischgebiet), sowie den heute aktuell anzuwendenden gesetzlichen Grundlagen und den damaligen Festsetzungen des derzeit gültigen B-Plan "Am Eichelberg" eingehen.

Dabei geht es insbesondere darum, welche inzwischen veränderten Rechtsgrundlagen außer den baulichen Wünschen der Firma Werkzeugbau Schulze in einer möglichen Änderung zwingend einfließen bzw. innerhalb der Betrachtung mit dadurch neu entstehenden Problemlagen gegeneinander abgewogen werden müssen.

Diese von OV Edelmann geforderte Einbeziehung resultiert letztlich aus der Arbeit des RA Zloch im Zusammenhang mit dem Bericht zur Bestandskraft und möglicher Anpassung/Fortentwicklung des Bebauungsplans „Gewerbepark Ottendorf-Okrilla unter Berücksichtigung des angrenzenden Bebauungsplans „Nordöstliche Randbebauung“.

So heißt es in der Niederschrift der TA-Sitzung vom 13.03.2017 unter anderem:

„Zum Bebauungsplan Feldweg führt er aus, dass dieses zwar als Mischgebiet ausgewiesen ist, jedoch de facto ein Wohngebiet darstellt. **Gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zur Abschichtung von Planungen seien Baugebiete untereinander jedoch abzustufen.** Allgemeines Wohngebiet dürfe nicht direkt neben einem Gewerbegebiet geplant werden. ...“

Betrachtet man also den das Gewerbegebiet Medingen betreffenden B-Plan „Am Eichelberg II“, so stellt man fest, dass der jetzige Plan bestandskräftig und gültig ist, jedoch unmittelbar an die allgemeinen Wohngebiete „Am Eichelberg“ und „Ahornstraße/Am Kronenberg“ anschließt. Damit ist eine Abstufung der Baugebiete nicht gegeben.

Sollte also bei einer Anpassung des B-Plans „Am Eichelberg II“ im Baufeld 3 eine Verschärfung der Situation für die Wohnbebauung durch die Änderung der offenen in eine geschlossene Bauweise, der Erhöhung der zulässigen GRZ von 0,4 auf 0,6 und der Aufhebung der max. 800 m² Grundfläche erfolgen, wird nicht nur dem ursprünglichen Planungsgedanken auf diesem Baufeld mit einer bewusst kleingliedrigen offenen Ansiedlung der Boden entzogen, sondern schon ohne rechtliche Bewertung allen umliegenden Allgemeinen Wohngebieten eine zusätzliche Härte zugemutet.

Auf den Inhalt der besagten E-Mail vom 20.09.2017 erhielt der Ortschaftsrat Medingen bis heute keine Antwort!

Vielmehr wird im Sachstand der aktuell nicht fristgemäß geladenen Sitzung des Technischen Ausschusses vom 16.10.2017 fälschlicherweise behauptet, dass „seitens der Verwaltung dem Ortschaftsrat Medingen angetragen wurde, sich zur geplanten Bebauungsplanänderung zu positionieren. Der OR Medingen hat eine Positionierung ohne einer fachlichen Betrachtung „im Hinblick auf das Zusammenwirken der Gewerbegebiets- und der angrenzenden Wohnbauflächen“ durch den RA Zloch abgelehnt. Aus Sicht der Verwaltung ist ein solches Gutachten nicht erforderlich. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind für die Gewerbegebietsflächen bereits maximal zulässige Schalleistungspegel festgesetzt, die die angrenzende Wohnbebauung vor unzulässigem Lärm schützen. Diese sollen bei der Bebauungsplanänderung unverändert bestehen bleiben, so dass keine Verschlechterung eintreten wird. Geplant sind vielmehr Änderungen städtebaulicher Art und bei eventueller Änderung der Grundflächenzahl naturschutzrechtlicher Art. Die dadurch hervorgerufenen Auswirkungen auf das Ortsbild und das Schutzgut Boden (Versiegelungsgrad) sind aus heutiger Sicht vertretbar und ausgleichbar.“

Diese Argumentation ist schlichtweg falsch und zeugt Selbstgefälligkeit, da hier nur stückhaft auf den Inhalt eingegangen, das örtliche Interesse vernachlässigt und bewusst die Tragweite verniedlicht wird. Es geht hier weder um einzelne Schalleistungspegel, welche vom Ortschaftsrat Medingen zu keiner Zeit angesprochen wurden, sondern um die grundsätzliche Frage, **ob eine Änderung des B-Plans für den Ortsteil konzeptionell tragfähig und die zwingend erforderliche Abstufung zwischen den baulichen Nutzungen gegeben bzw. noch umsetzbar ist, sowie zu welchen Konditionen die Kommune ggf. einen derzeit rechtsicheren Status gegeben falls zu Gunsten einer später schlechteren Situation aufgeben will.**

Für eine Ansiedlung von Firmen, welche für ihre Bauvorhaben eine GRZ von 0,6 ohne maximale Begrenzung benötigten, stehen bereits heute die Baufelder 1 und 2 zur Verfügung. Auch hier gilt, dass diese wiederum um bis zu 50 von 100 bis zur max. GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

Hinzu kommt die fehlende verbindliche Aussage der Verwaltung ob es ausschließlich um eine Änderung der genannten Punkte auf der Teilfläche des Bebauungsplangebiets, sprich ausschließlich dem Grundstück der Firma Schulze Werkzeugbau, oder dem gesamten Baufeld 3 handelt. Ebenfalls geht aus dem Sachstand und dem Beschlusstext nicht hervor, ob weitere Änderungen auf den Baufeldern 1, 2 und gar 3 geplant sind.

Ein seitens der Firma Schulze Werkzeugbau initiiertes Treffen mit betroffenen Anwohnern warf mehr Fragen auf, als wie es nach Aussage von Teilnehmern beantwortete. So berichteten die

vier anwesenden Gäste übereinstimmend, dass bspw. die dem Gemeinderat vorgelegten Planzeichnungen durch Herrn Schulze selbst in Frage gestellt wurden. Er kenne nicht einmal die Bemaßung in diesem Projekt. Es sei auch keine Rede von Bauwerken mit bis zu 10 Metern Höhe.

Der Ortschaftsrat Medingen und die Gemeindeverwaltung Ottendorf-Okrilla erhielten zum Sammelprotest vom 31.08.2017 trotz der Informationsveranstaltung im Nachgang weitere Einzelbeschwerden seitens der Bürgerschaft.

Herr Eisold ergriff im Verlauf der Sitzung die Gelegenheit und übergibt dem Ortschaftsrat eine Kopie eines neuerlichen Schreibens aller Anwohner an die Verwaltung und den Gemeinderat. Die Anwohner wollen vorab einer Beschlussfassung am 16.10.2017 und folgende erreichen, dass alle Beteiligten von der Tragweite dieser Entscheidung, den planerischen Widersprüchen und dem Ausmaß der gravierenden Eingriffe Kenntnis haben. Das Schreiben macht das Ansinnen der Betroffenen, nicht tatenlos zuschauen zu wollen, deutlich und wird Bestandteil der Niederschrift.

Herr Becker merkt an, dass sie bereit sind, zu dem geplanten Änderungsverfahren alle Rechtsmittel auszuschöpfen.

Beschluss:

Die Ortschaftsräte erklären mit **4 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen**,

1. dass die Gemeindeverwaltung Ottendorf-Okrilla verbindlich darlegen soll, ob die Verwaltung ausschließlich eine Änderung der offenen in eine geschlossene Bauweise, der Erhöhung der zulässigen GRZ von 0,4 auf 0,6 und die Aufhebung der max. 800 m² Grundfläche auf der Teilfläche des Bebauungsplangebiets, sprich dem dann erweiterten Grundstück der Firma Schulze Werkzeugbau oder dem gesamten Baufeld 3 beabsichtigt. Des Weiteren möchte der Ortschaftsrat wissen, ob weitere Änderungen auf den Baufeldern 1, 2 und gar 3 verwaltungsseitig geplant sind.
2. dass die Gemeindeverwaltung Herrn RA Zloch vorab einer Beschlussfassung im Gemeinderat in Hinblick auf das Zusammenwirken der Gewerbegebiets- und der unmittelbar angrenzenden Wohnbauflächen (fehlendes Mischgebiet), sowie den heute aktuell anzuwendenden gesetzlichen Grundlagen und den damaligen Festsetzungen des derzeit gültigen B-Plans "Am Eichelberg" Stellung nehmen lässt. Dabei soll insbesondere geklärt werden, inwieweit bei einer Änderung des Bebauungsplans „Am Eichelberg II“ die zwingend erforderliche Abstufung zwischen den baulichen Nutzungen umgesetzt werden muss.
3. dass die Firma Schulze Werkzeugbau ihre Planungen konkret und verbindlich offenlegt, sowie diese den Anwohnern öffentlich vorstellt. Ebenso regt der Ortschaftsrat an, dass Herr Schulze nach einer alternativen Eigentums- oder Unternehmensform sucht, um das bestehende Firmengelände und die zuzukaufende Fläche baurechtlich getrennt als zwei Grundstücke betrachten zu können. Der Ortschaftsrat begrüßt grundsätzlich das Engagement der Firma Schulze Werkzeugbau, weist aber darauf hin, dass dieses nicht über den Interessen aller stehen kann und sich im Rahmen der festgelegten Ziele des Bebauungsplanes einfügen muss.
4. dass der Ortschaftsrat Medingen an der Beschlussfassung vom 26.07.2017 im Rahmen der Diskussion zu den Entwicklungszielen des Ortsteiles festhält. Der Ortschaftsrat spricht sich nochmals in Bezug auf den Bebauungsplan "Am Eichelberg II" für eine gezielte Vermarktung des Gewerbegebiets (Flurstücke 198/16, 198/19 und 198/21) unter Beibehaltung des bestandskräftigen Bebauungsplans „Am Eichelberg II“ aus. Er hält bewusst an der für das Baufeld 3 festgesetzten offenen Bauweise und der max. Obergrenze (GR max. zuzüglich zulässiger Überschreitung mit 50 von 100) der baulichen Nutzung zur Wahrung einer gewünscht kleingliedrigen offenen Ansiedlung auf dem Areal zwischen den Wohngebieten Ahornstraße und Am Kronenberg, sowie den Mehrfamilienhäusern „Am Eichelberg“ fest. Des Weiteren lehnt der Ortschaftsrat eine künftig anteilige Wohnbebauung auf den drei Baufeldern kategorisch ab, da zum einen der Bedarf an Gewerbeflächen belegbar vorhanden ist und sich zum anderen auf allen drei Baufelder bereits Gewerbe niedergelassen hat bzw. ansiedeln will.

TOP 4. Sonstiges, Informationen, Anfragen

-keine-

Ende der Sitzung gegen 21.15 Uhr

René Edlmann
Ortsvorsteher

mitunterzeichnende Ortschaftsräte:

Herr Steffen Klotsche

Herr Karsten Stephan

verantwortlich für die Niederschrift: Herr Edlmann

Anlagen

