

Stellungnahme

Thema: TOP 8 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 5 Einfamilienhäusern in Kühnhaide Dittersdorfer Straße
Datum: 30.06.2026
Verfasserin: Heike Oelschlägel

Bei der Entwicklung des geplanten Baugebietes an der Dittersdorfer Straße sind aus unserer Sicht mehrere Unstimmigkeiten im Verfahren und in der Abwägung erkennbar.

Die erste Information des Ortschaftsrates erfolgte in einer außerordentlichen Sitzung während der Sommerferien 2025, in der nur etwa die Hälfte der Ortschaftsratsmitglieder anwesend sein konnte.

Der erste Beschlussvorschlag zur Aufstellung eines Bebauungsplans sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans im Dezember 2025 erfolgte ohne die damals bereits vorliegenden Stellungnahmen des Landkreises, der Landesdirektion und des Regionalen Planungsverbandes, die uns erst im Nachgang bzw. mit späteren Unterlagen bekannt wurden.

Diese enthalten wesentliche Hinweise, unter anderem:

1. Bauflächen nur nach Ausschöpfung innerörtlicher Potenziale
2. Lage in einem Gebiet mit erhöhter Erosionsgefahr durch Oberflächenwasser
3. Betroffenheit einer Kaltluftschneise

Vor diesem Hintergrund stellt sich für uns die Frage, ob alle abwägungsrelevanten Informationen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung vollständig vorlagen bzw. berücksichtigt wurden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Dezember zunächst vertagt, um ein hydrologisches Gutachten durch die Eigentümerseite erstellen zu lassen. Ziel war es, die geäußerten Bedenken der Anwohner hinsichtlich des Oberflächenwassers fachlich zu prüfen. Der entsprechende Vorschlag wurde damals von Uwe Weißbach (Bauleiter Gerlach Bau) eingebracht.

In der Ortschaftsratssitzung vom 19. März wurde das sogenannte hydrologische Gutachten unter Anwesenheit zahlreicher Einwohnerinnen und Einwohner vorgestellt. Das Protokoll wurde erst auf Nachfrage im Ratsinformationssystem veröffentlicht.

Auch das Gutachten selbst wurde dem Stadtrat erst nach erneuter Nachfrage zur Verfügung gestellt. Zudem ist auf dem Dokument kein eindeutiger Autor oder Datierung erkennbar, da eine vollständige Titelseite fehlt. Handelt es sich tatsächlich um ein hydrologisches Gutachten oder um eine fachliche Stellungnahme zum Oberflächenabfluss in Extremsituationen? Wer ist Verfasser des Dokuments, wann wurde es beauftragt und was qualifiziert den Verfasser dafür?

Zum nun vorliegenden Entwurf mit 5 Baugrundstücken fand keine erneute Ortschaftsratssitzung statt; stattdessen wurden Einzelgespräche mit Mitgliedern geführt, deren Meinungsbild weiterhin geteilt ist.

Grundsätzlich sehen wir im demografischen Wandel sowie im Kontext des Klimawandels keinen Bedarf, neue Wohnbauflächen im Außenbereich auf der „grünen Wiese“ auszuweisen, solange innerörtliche Potenziale vorhanden sind.

In der Gesamtschau erscheint die bisherige Entwicklung des Vorhabens in Teilen unübersichtlich und intransparent, was bei Anwohnerinnen und Anwohnern zu erheblicher Verunsicherung führt. Aus unserer Sicht überwiegen hier private Einzelinteressen gegenüber den langfristigen Belangen der Stadtentwicklung.

Vor allem ist die Anwendung des sog. „Bauturbos“ hier absolut abzulehnen. Das neue Verfahren im Baugesetzbuch wurde erst kürzlich geschaffen, um schnell mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wir haben aber ausreichend Wohnraum, das INSEK benennt auf Basis der Zensus von 2022 540 leerstehende Wohnungen in Zwönitz, plus die bereits benannten verfügbaren Wohnbauflächen. Der Bauturbo ist zudem nur anzuwenden, wenn nachbarliche Interessen ausreichend gewürdigt wurden. Diese sind in der Stellungnahme der Anwohner zusammengefasst und finden hier bislang keine Berücksichtigung.

Der Stadtrat hat die Aufgabe, Entscheidungen im Interesse der gesamten Stadt zu treffen und dabei eine ausgewogene Abwägung aller Belange vorzunehmen. Zum heutigen Stand ergibt sich aus unserer Sicht keinerlei Notwendigkeit an dieser Stelle, sodass wir das Baugebiet in jeder Form ablehnen.