



Zusammenfassende Erklärung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ebersbach-Neugersdorf

Fassung vom 03.04.2024 mit redaktionellen Änderungen vom 03.06.2024

Auftraggeber: Stadt Ebersbach-Neugersdorf
Reichsstraße 1
02730 Ebersbach-Neugersdorf
Tel.: 03586/763-0
Fax: 03586/763-190
eMail: post@ebersbach-neugersdorf.de

Planverfasserr: Kasparetz – Kuhlmann GmbH
Architektur- und Ingenieurbüro
Schirgiswalder Str. 30
02681 Schirgiswalde-Kirschau
Tel.: 03592 / 500 515
Fax: 03592 / 500 516

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ebersbach-Neugersdorf

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

1. Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ebersbach-Neugersdorf

Mit dem Zusammenschluss der selbständigen Städte Ebersbach und Neugersdorf zum 1. Januar 2011 ergeben sich veränderte Rahmenbedingungen und Entwicklungserfordernisse. Die erste Änderung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Ebersbach-Neugersdorf wurde notwendig,

- zur Schaffung der gesetzlichen Grundlage für die Durchführung von Investitionen auf dem Gemeindegebiet,
- um flächenbeanspruchende Maßnahmen, u.a. Gewerbestandorte sowie Wohnungsbaustandorte mit den Fachplanungen abzustimmen, die dafür benötigten Flächen zu sichern und von anderen Nutzungsansprüchen freizuhalten,
- um die aktuellen baulichen Bedürfnisse mit den öffentlichen Bedürfnissen und Anforderungen abzustimmen.

Es lagen bis dato zwei genehmigte Flächennutzungspläne, für jeden Ortsteil jeweils geltend, mit unterschiedlicher Aktualität vor. Für den Ortsteil Ebersbach/Sa. hatte dieser den Stand von 2008 und für den Ortsteil den Stand von Stand 2003. Diese gelten weiter als bauplanungsrechtliche Grundlage, solange keine Änderung oder eine Neufassung des Flächennutzungsplanes wirksam wird. Diese nun vorliegende 1.Änderung hat nunmehr eine ganzheitliche Darstellung des gesamten Stadtgebietes ermöglicht und führt beide getrennten Flächennutzungspläne beider Ortsteile zu einem Plan zusammen. Laut Genehmigungsbehörde des Landratsamtes Görlitz kann in diesem Fall in einer 1. Änderung in einem einfachen Genehmigungsverfahren die Zusammenführung vorgenommen werden, wenn die Grundzüge der bestehenden Planung nicht geändert werden. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein zusammengehöriges Planwerk für die Stadt Ebersbach-Neugersdorf mit zwei Ortsteilen erstellt. Die Grundzüge der bestehenden Flächennutzungspläne der beiden Ortsteile werden dabei nicht geändert. Eine Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des 'vereinfachten Verfahrens' nach § 13 BauGB nicht erforderlich.

2. Verfahrensablauf

Am 25.04.2016 wurde durch den Stadtrat der Stadt Ebersbach-Neugersdorf der Beschluss zur Aufstellung der 1.Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ebersbach-Neugersdorf gefasst. Dieser wurde am 28.05.2016 im Amtsblatt der Stadt Ebersbach-Neugersdorf (Spreequellbote) öffentlich bekannt gemacht. In der öffentlichen Bekanntmachung wurde entsprechend § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass die 1.Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ebersbach Neugersdorf im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird und von einer Umweltprüfung gern. § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird.

Die Billigung und Auslegung des 1.Entwurfes in der Planfassung vom 23.04.2016 erfolgte mit Beschluss des Stadtrates in der Sitzung des Stadtrates vom 30.05.2016. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 06.06.2016 bis zum 08.07.2016. Die Bekanntmachung erfolgte am 28.05.2016 im Amtsblatt der Stadt Ebersbach-Neugersdorf (Spreequellbote). Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden mit Schreiben gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 26.05.2016 um eine Abgabe der Stellungnahme bis 08.07.2016 gebeten. Zwischen der öffentlichen Auslegung und dem zugehörigen Abwägungsbeschluss lag ein Zeitfenster von mehr als sieben Jahren. Ursächlich hierfür war, dass durch Bauleitplanverfahren, welche parallel zum Verfahren der „1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ebersbach-Neugersdorf“ durchgeführt wurden, die Aktualität des Flächennutzungsplanes beeinträchtigt hätten. Dahingehend wurden diese Bauleitplanverfahren erst abgeschlossen, bevor in der Abwägung über den 1.Entwurf der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes entschieden wurde. Während der öffentlichen Auslegung wurden sowohl von den Trägern öffentlicher Belange als auch von der Öffentlichkeit Stellungnahmen abgegeben. Die Hinweise aus den Stellungnahmen ergaben folgende erforderlichen Änderungen und machten somit die Erstellung eines 2.Entwurfes notwendig:

- Einarbeitung der Darstellung der Bauleitpläne und anderer Satzungen
- Rücknahme der geplanten Wohnbebauung an der Heinrich-Heine-Straße im Ortsteil Ebersbach
- Rücknahme der geplanten Wohnbaufläche an der Anhalter Straße im Ortsteil Ebersbach
- Darstellung Bereich Dammstraße im Ortsteil Neugersdorf als Mischbaufläche
- Darstellung Bereich Hauptstraße im Ortsteil Neugersdorf als durchgängig Mischbaufläche
- Darstellung Bereich Amtsgerichtsstraße im Kreuzungsbereich Hofeweg im Ortsteil Ebersbach als Mischbaufläche

Der 2.Entwurf zur 1.Änderung mit Stand 29.11.2023 wurde in der Sitzung des Stadtrates am 04.03.2024 beraten und mit redaktionellen Änderungen in der Fassung vom 04.03.2024, sowie den zugehörigen Fachplänen Denkmalschutz-Archäologie in der Fassung vom 04.12.2023 und Altlasten in der Fassung vom 04.12.2023 und der Begründung in der Fassung vom 20.02.2024 beschlossen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zu den bestehenden und genehmigten Flächennutzungsplänen von Ebersbach/ Sachsen von 2008 und von Neugersdorf 2003 liegen jeweils Landschaftspläne als qualifizierte Fachplanungen vor, die unverändert bleiben. Da in der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes die bestehenden Flächennutzungspläne zusammengeführt werden und die Anpassungen an den aktuellen Zustand keine maßgeblichen Auswirkungen auf die bestehenden Landschaftspläne der beiden Ortsteile Ebersbach/Sa. und Neugersdorf haben, ist eine grundlegende Aktualisierung der Landschaftspläne zur 1. Änderung nicht erforderlich.

Die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 13 BauGB. Grundlage der 1. Änderung sind die rechtskräftigen Flächennutzungspläne der Städte Ebersbach und Neugersdorf mit jeweils integrierten Landschaftsplänen. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wurde vor Durchführung des vorliegenden Aktualisierungsverfahren mit dem Ergebnis geprüft,

- dass durch die beabsichtigte Änderung die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührt werden,
- dass keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen vorbereitet oder begründet werden,

- dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG) bestehen.

Eine Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des 'vereinfachten Verfahrens' nach § 13 BauGB nicht erforderlich.

4. Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gab es Hinweise zur Flächennutzungsplanung

4.1. 1.Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB:

Der 1. Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ebersbach-Neugersdorf mit der dazugehörigen Begründung wurde vom 06.06.2016 bis einschließlich 08.07.2016 öffentlich ausgelegt.

Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im selben Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (Schreiben vom 26.05.2016).

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise zu den umweltbezogenen Belangen gegeben (gleich lautende Hinweise wie im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB sind hier nicht aufgeführt):

Landratsamt Görlitz / Umweltamt (28.06.2016)

3103 Belange Wasser

Zum Flächennutzungsplan bestehen bei Beachten der nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen keine Bedenken:

H1: Im Planungsgebiet befindet sich das mit Rechtsverordnung (RVO) vom 24.09.03 festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet Ebersbach (bestätigte Zonen I, II, IIIA/IIIB). Die Grenzen der Trinkwasserschutzgebiete wurden korrekt dargestellt. Es wird jedoch empfohlen, die einzelnen Zonen des Trinkwasserschutzgebietes graphisch bzw. farblich unterschiedlich darzustellen. Auf die vorstehend genannte RVO, einschließlich der darin fixierten Nutzungseinschränkungen und Verbote, sollte im Textteil des FNP hingewiesen werden.

H2: Bei den Pkt. 4.4.2 Grundwasser/Hydrologie aufgeführten Grundwassermessstellen handelt es sich um Messstellen des Landesmessnetzes Sachsen. Diese und ggfs. Weitere im Planungsgebiet anzutreffende Grundwassermessstellen sind vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.

H3: Die im Gebiet des FNP bekannten Regenrückhaltebecken (RRB) sind im Plan unvollständig aufgeführt. Es wird empfohlen, das RRB Kühler Morgen an der S 148 in der Begründung auf Seite 74 unter dem Punkt Regenrückhaltebecken zu ergänzen.

H4: In der Begründung auf Seite 21 unter Punkt Vorranggebiet. Trinkwasser, sollte zusätzlich ... "die Stadt Ebersbach-Neugersdorf" aufgenommen werden. Über das Wasserwerk (WW) Klunst, welches z.Z. rekonstruiert/ neugebaut wird (Betreiber ist die SOWAG) werden auch die Einwohner der Stadt Ebersbach-Neugersdorf mit Trinkwasser versorgt.

H5: Unter Punkt 4.4.3 sollte die Restriktionen entsprechend § 78 WHG in Verbindung mit §74 SächsWG hingewiesen werden. (Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete)

3105 Belange Abfall, Altlasten und Bodenschutz

Gegen die 1. Änderung des FNP Ebersbach-Neugersdorf bestehen keine Bedenken.

Es ergibt sich jedoch folgender Hinweis:

Es bestehen datenschutzrechtliche Bedenken zur Verbreitung von Flächeninformationen zu altlastenverdächtigen Flächen in Flächennutzungsplänen. Entsprechend wurde die Altlastenliste der erfassten Altlastenverdachtsflächen/Altlasten um alle Flächen, für die (noch) keine konkreten Anhaltspunkte/Nachweise für schädliche Bodenveränderungen vorliegen, bereinigt. Weiterhin wurden Altstandorte mit mehreren Teilflächen zweckmäßigerweise jeweils zu einem Gesamtstandort zusammengefasst. Daraus ergibt sich die als Anlage beigefügte aktuelle Liste der Altlastenstandorte, die im FNP zu kennzeichnen sind. Planzeichnungen und Beikarte 2 sind zu überarbeiten.

Landratsamt Görlitz / Umweltamt (06.07.2016)

3102 Belange Naturschutz

Es sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszuschließen, hierzu sind entsprechend die einschlägigen Gesetzestexte zu beachten.

Landratsamt Görlitz / Gesundheitsamt (28.06.2016)

1. Allgemeine Hinweise zur Bauleitplanung (Infoblatt April 2016) Pkt.5, 6, 8, 11 und 12
2. Die genaue Zahl der im Stadtgebiet noch betriebenen Eigenwasserversorgungsanlagen (Hausbrunnen) ist dem Gesundheitsamt nicht bekannt. Hausbrunnen für die Trinkwasserversorgung unterliegen als Kleinanlagen nach TrinkwV 2001 der Überwachung durch das Gesundheitsamt
3. Bei Bauflächen, die für schutzbedürftige Nutzungen vorgesehen sind (u.a. Wohnbauflächen, Spielplätze, Sportfreiflächen), muss gesichert sein, dass keine die Gesundheit gefährdenden Kontaminationen von Boden und Untergrund (Altlasten) vorliegen. In Bezug auf die Altlastenproblematik (LHKW) im südwestlichen Stadtgebiet ist dieser Aspekt auch bei der Sanierung von öffentlichen Gebäuden, Gemeinschaftseinrichtungen sowie Wohnbauten zu beachten. Abstimmungen zu ggf. notwendigen Untersuchungen sind mit dem Umweltamt vorzunehmen.
4. Für geplante Wohngebiete und andere schutzbedürftige Nutzungen sind die dafür geeignetsten Flächen mit den günstigsten natürlichen Standortbedingungen und den geringsten Immissionsbelastungen auszuwählen. Entscheidend für gesunde Wohnbedingungen sind geringe Immissionsbelastungen durch Luftverunreinigungen und Lärm. Emissionen benachbarter Flächen mit Gewerbebetrieben oder geruchsintensiven Anlagen sind zu beachten. Die geplante Wohnbaufläche H.-Heine-Straße/ Amtsgerichtsstraße weist einen sehr geringen Abstand zum Sportplatz (Sportzentrum Am Schlechteberg) auf. Zur Frequentierung des Sportplatzes/ Nutzungsspektrum sind unserem Amt keine konkreten Angaben bekannt. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, sollte geprüft werden, ob die Anforderungen der 18. BImSchV Sportanlagenlärmschutzverordnung eingehalten werden.
5. Ebenso ist zu prüfen, ob der Abstand der geplanten Wohnbaufläche Anhalter Str. zu den angrenzenden Sportanlagen ausreichend bemessen ist.
6. Als schutzbedürftige Nutzung ist auch das Klinikum einzustufen. Die in der Planzeichnung ausgewiesene Erweiterungsfläche grenzt an ein Mischgebiet. Die Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte sollte hier ebenfalls kontrolliert werden.

7. Kritisch ist die unmittelbare Nähe des geplanten Einkaufszentrums Johannes-Gutenberg-Straße zu einem bestehenden Wohngebiet zu sehen. Auch hier sind Nutzungskonflikte im Verlauf der weiteren Planung auszuschließen.
8. Hinsichtlich der Planung und Festlegung von Gewerbestandorten ist zu berücksichtigen, dass zu schutzbedürftigen Bebauungen ein ausreichender Schutzabstand gewährleistet wird. Der Schutzabstand ist abhängig von der Art und Größe der Emissionen und deren Ausbreitungsbedingungen. Je nach Ergebnis wird die Festlegung von Nutzungseinschränkungen als erforderlich angesehen. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass durch gewerbliche Anlagen auch bei Einhaltung aller immissionsschutzrechtlichen Anforderungen Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Nutzungen auftreten können, da die Einhaltung der Bestimmungen des BImSchG lediglich Schutz vor erheblichen Nachteilen und Belästigungen bietet.
9. Der Abstand des geplanten Gewerbegebietes Adam-RiesStraße/ Johann-Andreas-Schubert-Straße zur Wohnbebauung wird als sehr gering eingeschätzt. Vorbehalte bestehen weiterhin durch die direkte Nachbarschaft zu einem Spielplatz. Bedingt durch den fehlenden Schutzabstand können insbesondere Luftverunreinigungen / Gerüche zu Beeinträchtigungen des Spielplatzbereiches führen. Ggf. sind Einschränkungen bei der Nutzung des Gewerbegebietes vorzunehmen bzw. ist der Schutzabstand zu vergrößern. Auffällig und zu bemängeln ist, dass auch einige der bereits bestehenden Gewerbegebiete ohne Schutzabstand an die Wohnbebauung angrenzen.
10. In den Unterlagen wurde ausführlich zum Klimawandel, dessen Folgen und der Funktion von Grünanlagen Bezug genommen. Es wurde ausgeführt, dass Grün-/ Parkanlagen insbesondere außerhalb des Stadtzentrums vorhanden sind. Lt. Aussage auf Seite 67 wird der Entwicklung eines Grünsystems mit Parkanlagen und linearen Gehölzstrukturen durch das Stadtgebiet eine erhöhte Gewichtung beigemessen. Entsprechend Pkt. 10.2 erfolgte jedoch keine Ausweisung von geplanten Grünflächen. Auf Grund der prognostizierten demographischen Entwicklung mit einem zunehmenden Bevölkerungsanteil an Senioren und einer damit einhergehenden nachlassenden Mobilität sind insbesondere im Umfeld vorhandener/geplanter Wohnbauflächen sowie Altenpflegeeinrichtungen Grünflächen von besonderer Bedeutung. Nach Studien stärken zentrale gelegene Grünflächen/Stadtparks auch die psychische Gesundheit der Stadtbewohner. Dieser Aspekt scheint unseres Erachtens nicht ausreichend berücksichtigt worden zu sein.
11. Für den Neubau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßenwegen gelten die Immissionsrichtwerte nach § 2 Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (16.BImSchV). Auf Beeinträchtigungen durch die Trasse der Bahn wurde in den Unterlagen nicht eingegangen.
12. Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Betreibung der Beckenfreibäder die Anforderungen der DIN 19643 zu beachten sind.

Landesdirektion Sachsen (18.07.2016)

Die Orientierung auf 11.400 Einwohner im Jahr 2025 entspricht etwa der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes.

Der daraus abgeleitete Bedarf an neuen Wohnbauflächen wird unter Berücksichtigung der Verringerung der Belegungsdichte, einem angemessenen Ersatzbedarf und einem Ergänzungsbedarf für einen möglichen Wanderungsgewinn mit einem Hektar zusätzlich notwendiger Wohnbaufläche ermittelt. Dabei wurden die bestehenden Potenziale in den Baugebieten „Bräuerwiese“ und „Steinstraße/Gutberg“ (55 WE) und in Baulücken (25 WE) berücksichtigt.

Tatsächlich ausgewiesen werden jedoch unter Verweis auf die Funktion als Grundzentrum (Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus), die Entwicklungsfunktion für den übergemeindlichen Wirkungsbereich, die Ansiedlung von Unternehmen, die Arbeitsplatzzentralität und die Verkehrsanbindung insgesamt zusätzlich 6,0 ha mit 67 WE.

Diese Entwicklungsabsicht scheint für ein Grundzentrum für einen Planungshorizont von 10 Jahren noch moderat, übersteigt aber ermittelten Bedarf für Ebersbach-Neugersdorf, der sich aus der Entwicklung der letzten Jahre ableitet, dennoch erheblich.

Das Bebauungsplangebiet Steinstraße/Gutberg wurde bereits 1996 genehmigt. Die Auslastung liegt bis heute etwa bei 16%. Eine flächenmäßige Erschließung ist bis auf die Straße „An der Klunst“ nicht vorhanden. Die verbleibende bebaubare Fläche wird in der Begründung mit 5,0 ha, aber nur 30 WE angegeben. Die Errichtung von nur 6 Einfamilienhäusern pro Hektar wäre jedoch nicht mit einer flächensparenden Bauweise nicht zu vereinbaren. Aus Sicht der Raumordnung sollte die Fläche reduziert werden und die Ausdehnung maximal bis zum Gutbergweg erfolgen. Dies könnte gleichzeitig Konflikte zum benachbarten Vorranggebiet oberflächennahe Rohstoffe Gb1 gemäß Regionalplan verringern. Trotz der Flächenreduzierung sollte die Entwicklung am Standort in der Bilanz vorgesehenen 30 WE möglich sein.

Der Bebauungsplan „Bräuerwiese“ wurde 1999 genehmigt, eine Erschließung oder Entwicklung des Areals ist bis heute nicht erfolgt. Gemäß Flächennutzungsplanentwurf soll sich die künftige Entwicklung nur noch straßenbegleitend vollziehen. Der Bebauungsplan sollte entsprechend aufgehoben/ geändert werden.

Die Ausdehnung der Fläche „An der Försterei“ sollte in der Ausdehnung bis zur Bebauungsgrenze auf der anderen Straßenseite begrenzt werden.

Die Baulücken betreffend werden Standorte für etwa 25 WE angegeben. Das erscheint angesichts der Siedlungsgröße und der städtebaulichen Strukturen sehr gering. Aus Sicht der Raumordnung ist dieses Potenzial größer. Darüber hinaus werden im Flächennutzungsplan unbebaute Flächen als Bestandsflächen dargestellt, die ein nicht unerhebliches Potenzial an möglichen Wohnbauflächen enthalten, z.B. östlich der Neuwalder Straße und auf der Fläche zwischen Thüringer Straße und Sachsenstraße. Bei der Ermittlung der Wohnbaupotenziale finden diese Flächen keine Berücksichtigung.

Das Einkaufszentrum an der Spreequellstraße ist nicht auf der Grundlage eines Bebauungsplanes entstanden. Nach unserem Kenntnisstand wurden die bestehenden Einzelhandelsbetriebe als mischgebietskonforme Nutzungen genehmigt. Aktuell soll mittels eines Bebauungsplanes der Standort als Sondergebiet legalisiert und erweitert werden. Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Gesamtgröße von ca. 8.000 m² Verkaufsfläche vor. Hierzu wurde ein Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung festgestellt, insbesondere da eine Beurteilung der Planung hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Zeilen 2.3.2.2; 2.3.2.4 und 2.3.2.5 des Landesentwicklungsplanes 2013 aufgrund fehlender Nachweise nicht möglich war (vgl. hierzu die raumordnerische Stellungnahme vom 10. Dezember 2015).

Auch für Einzelhandelsstandort Unterer Kirchweg/Goethestraße in Ebersbach liegt nach unserem Kenntnis stand kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Beide Standorte sind planungsrechtlich auf die Grundversorgung zu beschränken.

Zur Ausweisung einer geplanten Sonderbaufläche Einkaufszentrum innerhalb des Gewerbegebietes an der Rumburger Straße (Sonderpostenmarkt) verweisen wir auf unsere Stellungnahme bezüglich der Änderungen des betroffenen Bebauungsplanes vom 16. Dezember 2015 und 20. April 2016.

Diese Ausweisung steht im Widerspruch zum Landesentwicklungsplan 2013, da sie nicht der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs dient. Auch hier bleibt der Bestandsschutz des bestehenden Sonderpostenmarktes unberührt.

Abschließend möchten wir anregen, die durch den großflächigen Abbruch von gewerblich genutzten Anlagen entstandenen Flächen, z.B. im Bereich Schillerstraße / Ernst-Thälmann-Straße oder zwischen Ernst-Thälmann-Straße und Auenstraße für geeignete bauliche Nutzungen vorrangig vor einer Neuinanspruchnahme zu nutzen. Betreffende Flächen in integrierter Lage sind als Grünflächen, teils ohne Zweckbestimmung dargestellt.

Regionaler Planungsverband (14.06.2016)

Die im Flächennutzungsplan (über die genehmigten B-Plangebiete Bräuerwiese und Steingut/Gutberg) hinaus ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen übersteigen mit einer Größe von ca. 6ha den ermittelten Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen von 1 ha. Zudem erscheint das Potenzial an Lückenbebauung im Stadtgebiet größer als die angegebenen 25 Wohneinheiten, da die Bestandsflächenabgrenzung teilweise sehr großzügig vorgenommen worden ist. Unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Funktion als Grundzentrum halten wir die Größenordnung noch für vertretbar.

In Bezug auf die Größenordnung der ausgewiesenen Sondergebiete Einzelhandel, die einen erheblichen Überbesatz an Einzelhandelseinrichtungen dokumentieren, empfehlen wir dringend die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes, in dem eine Gesamtbetrachtung aller Einzelhandelseinrichtungen i.V.m. der zentralörtlichen Funktion der Stadt erfolgt. Wir weisen darauf hin, dass das geplante Sondergebiet Einkaufszentrum im Gebiet des B-Planes Rumburger Straße in der Begründung zum Flächennutzungsplan nicht erwähnt wird und auch in der Flächenbilanz fehlt. Der in Aufstellung befindliche B-Plan Bautzener Straße/ Mühlstraße sieht ebenfalls eine Sondergebietsausweisung für Einzelhandel vor, die sich nicht im Flächennutzungsplan widerspiegelt.

Windenergieanlagen über 50 m Höhe werden durch die Festlegung des Regionalplanes für die Stadt ausgeschlossen. Ein pauschaler Ausschluss von Windenergieanlagen unter 50 m Höhe ist im Flächennutzungsplan unzulässig. Hierzu ist ein gesamträumliches Planungskonzept zu erstellen und als Begründung für den Ausschluss zu Grunde zulegen. Aus diesem Grunde empfehlen wir, auf die Ausschlusswirkung für nicht raumbedeutsame Windenergieanlagen zu verzichten.

4.2. Abwägung zum 1.Entwurf

Die während der öffentlichen Auslegung vom 06.06.2016 bis 08.07.2026 eingegangenen Stellungnahmen wurden in ihrer Gesamtheit gesichtet, kategorisiert und in Tabellenform mit einem jeweiligen Abwägungsvorschlag zu den einzelnen Stellungnahmen zur Beschlussfassung (Beschluss 2024/28 vom 04.03.2024 mit Anlage) zusammengestellt. Nach umfassender Beratung erfolgte eine Abwägungsentscheidung durch den Stadtrat in deren Folge eine Überarbeitung des 1.Entwurfes notwendig wurde. Die Änderungen führten zu einem 2.Entwurf, welcher vom Stadtrat gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung (Beschluss 2024/29 vom 04.03.2024) beschlossen wurde.

4.3. 2.Entwurf

Landratsamt Görlitz / Umweltamt (23.05.2024)

3102 Belange Naturschutz

Für die ehemaligen Städte Ebersbach und Neugersdorf liegen Landschaftspläne vor. Unter Kapitel 14 ist bestimmt, dass die grundlegenden Inhalte der beiden Landschaftspläne als weiterhin gültig gelten sollen. Die Darstellungen der Landschaftspläne wurden jedoch nicht übernommen. Nach § 7 SächsNatSchG „...sind, soweit geeignet, die Grundlagen und Inhalte der Landschaftsplanung nach § 9 Abs. 3 BNatSchG als Darstellung in den Flächennutzungsplan oder als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Abweichungen sind zu begründen.“

3103 Belange Wasser

Zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) in der 2. Beteiligung bestehen bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise (H) keine Bedenken.

H1: In der Begründung, Punkt 3.2 auf Seite 21, unter Grundwassersanierungsgebiet wird um folgende Änderung/Neuformulierung der bisher nicht korrekten Beschreibung gebeten:

Zusammenfassende Erklärung zur 1.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ebersbach-Neugersdorf

„Der westliche Teil des Ortsteils Neugersdorf wird gemäß aktuell gültigem Regionalplan als regional bedeutsames Grundwasserschadensgebiet eingestuft. Hier ist grundstücksübergreifend die Grundwasserqualität aufgrund von Altlasten/Altstandorten erheblich beeinträchtigt bzw. gefährdet. Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) bilden die wesentliche Schadstoffgruppe. Einen Schwerpunkt des LHKW-Eintrages in das Grundwasser stellt der Altstandort „Ehemalige Textilreinigung und Reißerei Neugersdorf GmbH“ dar, an dem derzeit Maßnahmen zur Grundwassersanierung laufen. Die Sanierungsarbeiten im Grundwasserschadens-gebiet finden systematisch und im Rahmen der standortbezogenen Altlasten-bearbeitung statt.“

H2: In der Begründung, Punkt 3.2 auf Seite 21, unter Vorranggebiet Trinkwasser wird um folgende Änderung und Vervollständigung der bisher nicht korrekten Beschreibung gebeten:

„Der Flächennutzungsplan erstreckt sich anteilig über das Trinkwasserschutzgebiet (TWSG) Ebersbach, Wasserfassung (Versorgungsgebiet Wt 40 Ebersbach). Es gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der TWSG-Rechtsverordnung. Das hier gewonnene Grundwasser wird im Wasserwerk Ebersbach Klunz (Betreiber SOWAG mbH) zu Trinkwasser aufbereitet. Das Trinkwasser wird in den Ort Ebersbach-Neugersdorf abgegeben, mit Überleitungsmöglichkeit in das Fernwassersystem in Richtung Obercunnersdorf, Herrnhut und Lawalde. Aufgabenträger der Wasser-versorgung ist überall der Zweckverband „Wasserversorgung Oberlausitz“, außer für Lawalde, wo die Stadt Löbau zuständig ist.“

H3: In der Begründung, Punkt 4.3.1 auf Seite 25/26, unter Gewässerrandstreifen wird um Ergänzung der Verbote gemäß § 38 Abs. 4 WHG gebeten. Demnach ist verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

H4: In der Begründung, Punkt 4.3.3 auf Seite 26/27, unter Hochwasser wird um folgende Ergänzung gebeten:

„Bisher unbebaute Gebiete im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ-100) unterliegen den Regelungen der Rückhalteflächen und Bevorratung gemäß § 77 WHG sowie den baulichen und sonstigen Schutzvorschriften nach §§ 78 und 78a WHG. Damit verbunden sind die hochwasserschutzrechtlichen Regelungen der §§ 72 bis 75 SächsWG zu berücksichtigen.“

H5: In der Begründung, Punkt 12.2 auf Seite 72, unter Rückhaltebecken wird um Ergänzung/Benennung des Rückhaltebeckens „Kühler Morgen“ an der S 148 gebeten.

H6: In der Planzeichnung Nordteil wird um Kennzeichnung des Rückhaltebeckens im Gewerbegebiet Rumburger Straße (Gemarkung + Flur: Ebersbach, Flurstück 2293/91) (RW: 472780, HW: 5650092), um Ergänzung und Kennzeichnung des Rückhalte-beckens „Kühler Morgen“ an der S 148 (Gemarkung + Flur: Ebersbach, Flurstück 1909/1 sowie um Ergänzung der Rückhaltebeckenkennzeichnung „R“ in der Legende gebeten.

H7: In der Planzeichnung Südteil wird um Ergänzung der Rückhaltebeckenkennzeichnung „R“ in der Legende gebeten.

3104 Belange Immissionsschutz

Zu den nachgenannten Punkten bestehen aus Sicht der Belange Immissionsschutz Bedenken.

- Neuausweisung Wohnbaufläche an der Volksbadstraße neben den Tennisplätzen

Durch das Heranrücken von Wohnbebauung an die vorhandenen Tennisplätze entsteht ein Konfliktpotenzial. Ein Überschreiten der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) kann nicht ausgeschlossen werden.

- Neuausweisung Gewerbefläche an der Neueibauer Straße/Ecke Oststraße in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung

Ebenso verhält es sich mit der neu ausgewiesenen Gewerbefläche an der Neueibauer Straße/Ecke Oststraße. Hier rückt Gewerbe an vorhandene und noch bebaubare Wohnbauflächen heran. Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für WA ist auch hier fraglich. Möglicherweise ist nur ein ein-geschränktes Gewerbegebiet umsetzbar.

3105 Belange Abfall, Altlasten und Bodenschutz

Im Rahmen der weiteren Planungen sind die Hinweise bzgl. Altlasten zu beachten.

Für Rückfragen ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, Frau Katja Zimmermann unter der Tel.-Nr. 03581 663-3193 zu erreichen. Pkt. 13 des Entwurfes Planbegründung (Altlasten) und die Planzeichnungen 4.3.2024 sollten grundsätzlich überarbeitet werden. Es liegt seit 16.10.2023 eine aktuelle Stellungnahme der UABB vor, die an das Planungsbüro gesendet wurde (im aktuellen FNP-Entwurf wird auf den Planungsstand 2015! verwiesen).

Unsere aktuelle Stellungnahme wurde im aktuellen Entwurf kaum berücksichtigt. Auf das Beiblatt Fachplan Altlasten, bezeichnet mit „Altablagerungen/Altdeponie?“ (hier sind aber auch Altstandorte aufgeführt) kann verzichtet werden, wenn unsere o. g. aktuelle Stellungnahme umfassend Berücksichtigung in den Planzeichnungen findet.

Landratsamt Görlitz / Kreisforstamt (23.05.2024)

Forstliche Belange sind durch die Integration von Waldflächen in den Geltungsbereich der FNP betroffen. Es werden jedoch nach den vorliegenden Unterlagen keine Waldflächen mit einer anderen Nutzungsform überplant. Die ausgewiesenen Bauflächen befinden sich nicht in sensiblen oder für den Naturhaushalt besonders hochwertigen Bereichen. Wenn für eine Waldfläche in einem Bauleitplan eine anderweitige Nutzung festgesetzt werden soll, prüft die Forstbehörde gemäß § 9 Abs. 1 SächsWaldG, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Umwandlung nach § 8 SächsWaldG vorliegen. Diese Festsetzungen werden derzeit nicht getroffen. Sollten diese in späteren Bebauungsplänen vorgenommen werden, wird durch das Kreisforstamt eine ggf. erforderliche Waldumwandlung anhand dieser Einzelplanungen geprüft. Abschließend geben wir Ihnen folgenden allgemeinen Hinweis zu den §§ 8 und 9 SächsWaldG zur Kenntnis:

Wenn sich Notwendigkeit eines Waldumwandlungsverfahrens aus späteren konkretisierenden Bebauungsplänen innerhalb des Geltungsbereiches des FNP ergeben sollte, wird die Einzelfallprüfung nach § 8 (Waldumwandlungsgenehmigungsverfahren) und § 9 (Waldumwandlungserklärung) SächsWaldG auf der Grundlage dieser Planungen vorgenommen.

Im Ergebnis bestehen aus forstfachlicher Sicht keine Einwände gegen den vorliegenden Flächennutzungsplan, insbesondere zu den Ausführungen zu forstlichen Belangen auf den Seiten 85 und 86 der Planunterlagen. Das Kreisforstamt stimmt dem 2. Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ebersbach-Neugersdorf zu.

Landesdirektion Sachsen (21.05.2024)

Der vorliegende Flächennutzungsplanentwurf kann bei Beachtung der in dieser Stellungnahme vorgebrachten Bedenken und bei Berücksichtigung der gegebenen Anregungen und Hinweise in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung gebracht werden. Insbesondere die Darstellung von zwei Sondergebieten Handel steht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des Kapitels 2.3.2 Handel des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013.

Eine komplette Aufstellung aller im Flächennutzungsplanentwurf ausgewiesenen geplanten Bauflächen ist im Erläuterungsbericht nicht enthalten. Zur besseren Beurteilung des Planentwurfes sollte diese ergänzt werden und auch in der Flächenbilanz eine separate Auflistung der geplanten Bauflächen erfolgen.

Entsprechend der Bedarfsermittlung besteht in rechtskräftigen Bebauungsplangebietes noch Baurecht für die Errichtung von ca. 40 Wohneinheiten. Dabei wurden aber nur der Bebauungsplan „Steinstraße/Gutberg“ und sowie die nach Aufhebung weiterhin für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen des Bebauungsplanes „Bräuerwiese“ berücksichtigt. Weitere Bebauungspotenziale bestehen aus Sicht der Raumordnung u. a. auch noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Camillo-Gocht-Straße“ oder der Ergänzungssatzung „Friedersdorfer Straße/Gartenstraße“. Das Potenzial für Lückenbebauung von ca. 25 Wohneinheiten im Stadtgebiet von Ebersbach-Neugersdorf

Weiterhin sind über die in der Flächennutzungsplanbegründung in Kap. 6.4 „Neuausweisung von Wohnbauflächen“ dargelegten Flächen in einer Größe von ca. 4,0 ha mit 47 Wohneinheiten hinaus in der Plankarte noch weitere geplante Wohnbauflächen dargestellt. Dies betrifft im Stadtteil Ebersbach/Sa. Flächen südlich des Froschmühlenweges und südlich der Hainbergstraße sowie im Stadtteil Neugersdorf Flächen an der Volksbadstraße und An der Försterei. Für diese Flächen sind keine Größenangaben inklusive der möglichen Wohneinheiten bekannt. Auf Grund der fehlenden Bilanzierung aller geplanten Wohnbauflächen ist eine abschließende raumordnerische Bewertung der gesicherten Wohnbauflächenpotenziale nicht möglich. erscheint zu niedrig. Wie in der raumordnerischen Stellungnahme vom 18. Juli 2016 bereits ausgeführt, ergeben sich aus der teilweise sehr großzügigen Abgrenzung der bestehenden Wohnbauflächen im Übergang zur freien Landschaft weitere Bebauungspotenziale, durch die gegebenenfalls die nachfolgende Aufstellung von Bebauungsplänen vorbereitet wird.

Zusätzlich zu den bestehenden ca. 80 ha gewerblichen Bauflächen wird eine ca. 0,8 ha große gewerbliche Baufläche an der Neueibauer Straße an der Grenze zur Gemeinde Kottmar im Flächennutzungsplanentwurf ausgewiesen. Im Hinblick auf die Lage dieser Fläche sollte für das konkrete Erweiterungsinteresse eines ansässigen Gewerbebetriebes auch eine Ansiedlung in den auf dem Gebiet der Gemeinde Kottmar liegenden Teilen des Bebauungsplangebietes „Kamerun“ geprüft werden.

Die neu als Bestand dargestellte gemischte Baufläche an der Ernst-Thälmann-Straße im Stadtteil Neugersdorf sollte als geplante Baufläche ausgewiesen und entsprechend in die Flächenbilanz aufgenommen werden. des Flächennutzungsplanes wurde dargelegt, dass die Darstellung von Sonderbauflächen

Handel, die nicht der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs dienen, im Flächennutzungsplan der Stadt Ebersbach-Neugersdorf im Widerspruch zum landesplanerischen Konzentrationsgebot (Ziel 2.3.2.1 i. V. m. Ziel 2.3.2.2 LEP 2013) steht. Im vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf ist an einer Darstellung der Sondergebiete Einzelhandel weitestgehend festgehalten worden. Eine Auseinandersetzung mit dem genannten landesplanerischen Ziel fehlt.

Zur Darstellung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Goethestraße -Unterer Kirchweg, Ebersbach/Sa.“, „Neugersdorf R.-Breitscheid-Straße/Hauptstraße“ sowie „Bautzener Straße -Mühlstraße“ als Sondergebiet Einzelhandel bestehen keine Bedenken.

Demgegenüber wird einer Darstellung des Gebietes an der Johannes-Gutenberg-Straße (Sonderpostenmarkt) als Sondergebiet Handel aus raumordnerischer Sicht nicht zugestimmt, da diese großflächige Einzelhandelseinrichtung mit ihrem Konzept und Sortiment nicht vordergründig der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs dient. Dies gilt ebenso für den Teil des Sondergebietes Einzelhandel an der Rumburger Straße, in dem ein großflächiger Baumarkt angesiedelt ist.

In Bezug auf das Sondergebiet Einzelhandel Spreequellstraße wird auf die raumordnerischen Stellungnahmen zum Flächennutzungsplanvorentwurf vom 18. Juli 2016 sowie zum entsprechenden

Bebauungsplanentwurf vom 10. Dezember 2015 verwiesen. Die Aufstellung der dargestellten Sondergebiete im Erläuterungsbericht (S.56) ist dahingehend zu überarbeiten, dass das Gebiet an der Bautzener Straße - Mühlstraße fehlt und das Gebiet Spreequellstraße/Goethestraße zweimal aufgeführt wird.

Hinsichtlich der Ausführungen zu Windkraftanlagen (Kapitel 12.8.1 der Begründung) und dem angestrebten Ausschluss von Windenergieanlagen im Plangebiet verweisen wir auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien, dem gemeinsam mit den anderen Regionalen Planungsverbänden die Aufgabe zur Ausweisung der zur Erreichung der Flächenbeitragswerte notwendigen Flächen gemäß Windenergieflächenbedarfsgesetz im Freistaat Sachsen obliegt.

Regionaler Planungsverband (18.04.2024)

Die Gesamtzahl an geplanten Wohnbauflächen im mittelfristigen Planungshorizont der Stadt Ebersbach-Neugersdorf wird aus Sicht der Regionalplanung in diesem Sachzusammenhang begrüßt, sofern das derzeitige Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes „Bräuerwiese“ im Stadtteil Neugersdorf mit dem uns bekanntem Planungsziel (Beteiligungsverfahren vom 18.12.2023 bis 26.01.2024) vor Abschluss dieses Verfahrens der vorbereitenden Bauleitplanung beendet wird. In diesem Zusammenhang sind die Darstellungen des FNP im Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes „Bräuerwiese“ an dessen Planungsziel und Festsetzungen anzupassen und parallel der Ludwig-Richter-Straße und Mozartstraße keine geplanten Wohnbauflächen darzustellen (vgl. Planzeichnung „Südteil“). Der diesbezüglich aktuell vorliegende bauplanungsrechtliche Widerspruch in diesen beiden Bauleitplänen ist in jedem Fall im weiteren Verfahren aufzulösen. Auch eine Anpassung dieser verbindlichen Bauleitplanung an den FNP würde aus unserer Sicht mitgetragen. In diesem Zusammenhang ist auch ratsam, die aktuell noch vorhandenen Baulandreserven aus dem Bebauungsplan „Bräuerwiese“ im Rahmen der Herleitung der Wohnbauflächenbedarfsprognose dementsprechend herauszunehmen (vgl. Begründung, S. 46).

4.4. Abwägung zum 2.Entwurf

Die während der öffentlichen Auslegung vom 04.04.2016 bis 23.05.2026 eingegangenen Stellungnahmen wurden in ihrer Gesamtheit gesichtet, kategorisiert und in Tabellenform mit einem jeweiligen Abwägungsvorschlag zu den einzelnen Stellungnahmen zur Beschlussfassung (Beschluss 2024/84 vom 03.06.2024 mit Anlage) zusammengestellt. Nach umfassender Beratung erfolgte eine Abwägungsentscheidung durch den Stadtrat auf der Grundlage der in der Anlage zum Beschluss gegebenen Abwägungsvorschläge zu jedem einzelnen vorgebrachten Sachverhalt der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit. Der vollständige Inhalt ist in der Verfahrensakte beigefügt und steht zur Einsichtnahme zur Verfügung.

5. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Zusammenführung der für jeden Ortsteil getrennt gültigen Flächennutzungspläne unter Beachtung der gegebenen Hinweise und Anregungen keine nachteilig erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ebersbach-Neugersdorf bestehend aus:

- der Planzeichnung Nordteil, Stand 04.03.2024, mit redaktionellen Änderungen vom 03.06.2024
- der Planzeichnung Südteil, Stand 04.03.2024, mit redaktionellen Änderungen vom 03.06.2024
- der Fachplanung Denkmalschutz, Archäologie, Stand 04.12.2023
- dem Begründungs- und Textteil, Stand 04.03.2024 mit redaktionellen Änderungen vom 03.06.2024

wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB durch das Landratsamt des Landkreises Görlitz mit Bescheid vom 03.07.2025, Aktenzeichen 621.4-BLP-1064, unter den redaktionellen Änderungen Nr. 2.1 bis 2.5 genehmigt.

Die „1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ebersbach-Neugersdorf“ wird mit Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im Amtsblatt Nr. 27 vom 02.10.2025 der Stadt Ebersbach-Neugersdorf und Veröffentlichung im Internet wirksam.

Ebersbach-Neugersdorf, 02.10.2025

Im Auftrag



Steffen Ain
Bürgermeister