

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT OSTRITZ

ERSTE ÄNDERUNG
TEILBEREICH 1: ÖSTLICHE INNENSTADT

BEGRÜNDUNG

Entwurf
in der Fassung vom 01.09.2021

Auftraggeber	Stadt Ostritz Markt 1 02899 Ostritz
Auftragnehmer	Planungsbüro Richter und Kaup Berliner Straße 21 02826 Görlitz
Bearbeiter	Dipl.-Ing. Ansgar Kaup Dipl.-Ing. Martina Baumgarten Dipl.-Ing. (FH) Marco Schlesier Dipl.-Ing. Ellen Schwarz
Stand	Entwurf 01.09.2021

INHALT

Inhalt

INHALT	I
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	IV
TABELLENVERZEICHNIS	V
PLANVERZEICHNIS	V
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	VI
1 AUFGABE UND VERFAHREN	5
1.1 Anlass und Zielstellung.....	5
1.2 Geltungsbereich Teiländerung Flächennutzungsplan	6
1.3 Rechtliche Grundlagen	9
1.4 Verfahrensschritte.....	9
1.5 Planinhalte, Darstellungen und Detaillierungsgrad	10
2 BESTAND UND GRUNDLAGEN	12
2.1 Geographische und verkehrsräumliche Einordnung	12
2.2 Naturräumliche Einordnung.....	12
2.2.1 Geologie und Boden	12
2.2.2 Klima	13
2.2.3 Hydrologie im Plangebiet.....	13
2.2.4 Hochwasser	13
2.2.5 Topografie im Plangebiet.....	15
2.2.6 Schutzgebiete im Plangebiet	15
2.2.7 Landschaftsstruktur im Plangebiet.....	15
2.3 Siedlungsstruktur	16
2.3.1 Historische Entwicklungsgeschichte Ostritz	16
2.3.2 Stadtteilgliederung und Siedlungsstruktur	16
2.3.3 Nutzungshistorie im Plangebiet	17
2.4 Demografische Situation	18
2.4.1 Bevölkerungsentwicklung seit 1990	18
2.4.2 Natürliche Bevölkerungsdynamik	19
2.4.3 Wanderungsbewegungen.....	19
2.4.4 Alters- und Geschlechtsstruktur.....	20
2.5 Bevölkerungsprognose bis 2035	20
2.6 Wohnen	21
2.6.1 Wohnangebot.....	21
2.6.2 Leerstand	23
2.6.3 Bautätigkeit	24
2.6.4 Wohnbaupotentiale	25
2.7 Wirtschaft und Arbeitsmarkt	27
2.7.1 Geschichtliche Entwicklung	27
2.7.2 Wirtschaft/ Beschäftigte am Arbeitsort und Pendlerverhalten	27
2.7.3 Industrie- und Gewerbeflächen.....	30
2.8 Soziale Infrastruktur (Einrichtung d. Gemeinbedarf)	32

INHALT

3	ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGSVORGABEN	33
3.1	Landesplanerische Vorgaben für das Plangebiet.....	33
3.1.1	Landesentwicklungsplan Sachsen 2013	33
3.2	Regionalplanerische Vorgaben für das Plangebiet	34
3.2.1	Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien 2010.....	34
3.2.2	Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, 2. Gesamtfortschreibung	35
3.3	Fachplanungen und informelle Planungen	35
3.3.1	Stadtentwicklungskonzept Ostritz (SEKo, Fortschreibung 2010).....	36
3.4	Verbindliche Bauleitplanungen und Satzungen.....	37
4	ENTWICKLUNGSZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	38
4.1	Entwicklungsziele der Stadt Ostritz für den Teilbereich	38
4.1.1	Entwicklungsziele Städtebau und Denkmalpflege	38
4.1.2	Entwicklungsziel Wohnen	38
4.1.3	Entwicklungsziele Gewerbe.....	39
4.1.4	Entwicklungsziel Natur und Umwelt: Hochwasserschutz	39
4.1.5	Fazit: Gebiet besonderen Handlungsbedarfs (Stadtentwicklungsstrategie)	39
4.2	Entwicklungsziel des FNP im Planbereich	40
4.3	Bedarfsermittlung.....	41
4.3.1	Ermittlung des aktuellen Flächenbedarfs für Wohnen.....	41
4.3.2	Ermittlung des aktuellen Flächenbedarfs für Gewerbeflächen	42
4.4	Alternativenprüfung.....	44
4.4.1	Alternative Gewerbefläche.....	44
4.4.2	Alternative Wohnbaufläche	46
4.4.3	Alternative Mischbaufläche	47
4.4.4	Alternative Sonderbaufläche Freizeit und Erholung, Übernachtung	47
4.4.5	Fazit	47
4.4.6	Erhalt denkmalgeschützter Gebäude vs. Abbruch	48
5	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	49
5.1	Bestandsbauflächen	49
5.2	Rücknahme von Gewerblichen Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB/ § 1 Abs. 1 BauNVO)	49
5.3	Gemischten Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB/ § 1 Abs. 1 BauNVO).....	50
5.4	Wohnbauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB/ § 1 Abs. 1 BauNVO).....	50
5.5	Flächen für Gemeinbedarf.....	51
5.5.1	Bildungseinrichtungen	51
5.6	Flächen für Verkehr	52
5.7	Umwelt/Grünstruktur.....	52
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	54
6	SONSTIGE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	55
6.1	Kennzeichnungen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB.....	55
6.1.1	Altlasten	55
6.2	Nachrichtliche Übernahmen	55
6.2.1	Naturschutz und Landschaftspflege	55
6.2.2	Wald, gemäß SächsWaldG	55
6.2.3	Bauliche Kulturdenkmale und Denkmalschutz	55
6.2.4	Archäologische Bodendenkmale	56
6.2.5	Grenz- und Vermessungspunkte.....	56

INHALT

6.2.6	Wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Hinweise	56
6.2.7	Natürliche Radioaktivität und Radonschutz	58
6.2.8	Ver- und Entsorgungsanlagen	58
7	BILANZIERUNG	59
8	UMWELTBERICHT.....	60
8.1	Einleitung	60
8.1.1	SUP-Pflicht.....	60
8.1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des FNP	60
8.1.3	Inhalt und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	60
8.2	Ziele des Umweltschutzes und Art ihrer Berücksichtigung	61
8.2.1	Schutzgut Mensch	61
8.2.2	Schutzgut Flora, Fauna, Biodiversität.....	62
8.2.3	Schutzgut Boden	62
8.2.4	Schutzgut Wasser.....	63
8.2.5	Schutzgut Klima/Luft.....	63
8.2.6	Schutzgut Landschaft	64
8.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	64
8.3	Derzeitiger Umweltzustand und Beschreibung der Planauswirkungen.....	65
8.4	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	68
8.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.....	68
8.6	FFH/ SPA-Vorprüfung.....	69
8.6.1	Ergebnis der FFH-Erheblichkeitsabschätzung	69
8.7	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	70
8.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des FNP auf die Umwelt.....	70
8.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung - Ergebnis der Umweltprüfung	70
9	QUELLENVERZEICHNIS	72
10	ANLAGEN.....	76
10.1	zu 2.2.4 Hochwasser: Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes	76
10.2	zu 2.3.2 Stadtteilgliederung und Siedlungsstruktur	77
10.3	zu 2.7.3 Übersicht gewerblicher und industrieller Standorte in Ostritz und ihr aktueller Status (Langform der Tabelle)	78
10.4	zu 4.3 Bedarfsermittlung	80
10.4.1	Ermittlung des Wohnflächenbedarfs im FNP 1995.....	80
10.4.2	Bedarfsbegründung für Gewerbe- und Industrieflächen von 1995.....	80
10.5	zu 6.2 Nachrichtliche Übernahmen	83
10.5.1	Bauliche Kulturdenkmale und Denkmalschutz	83
10.6	zu 8.6 FFH/ SPA-Vorprüfung.....	85

INHALT

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt Luftbild Stadt Ostritz, Plangebiet in gelber Strichlinie. (Quelle: Geoportal, Zugriff 06.04.2021. Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2017.).....	7
Abb. 2: Gegenüberstellung der Hochwasserereignisse im Plangebiet (Plangebiet durch rote Linie umgrenzt; Quelle: Kartenprojekt iDA (interdisziplinäre Daten und Auswertung) des LfuLG, Zugriff 07.04.2021).	14
Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Ostritz 1990 bis 2020 (orange) im regionalen Vergleich (eigene Darstellung nach Daten des StaLA, 2021)	18
Abb. 4: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsverhalten. (eigene Darstellung nach Daten des Demografiemonitor Sachsen, Zugriff 20.04.2021)	19
Abb. 5: Prozentuale Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen im Jahr 2018/ 2019 (Daten: StaLA, 2021)	27
Abb. 6: Entwicklung der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter anteilig der Gesamtbevölkerung (eigene Darstellung nach Daten des Demografiemonitor Sachsen und des StaLA, 2021)	28
Abb. 7: Darstellung des Pendlerverhaltens in Relation zur Gesamtzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohn- oder Arbeitsort Ostritz (eigene Darstellung nach Daten des StaLA, 2021).	29
Abb. 8: Entwicklung der Arbeitslosenquote im regionalen Vergleich (eigene Darstellung nach Daten des StaLA, 2021).....	30
Abb. 9: Plangebiet im FNP 1995 (links: Planzeichnung von 1995, rechts: digitalisierte Planzeichnung 2013)	49
Abb. 10: Flächenbilanz des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostritz von 1995 (links) und nach Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich (rechts).....	59
Abb. 11: Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes im Umgriff des Plangebietes (Bildausschnitt aus Flyer der Sächsischen Landestalsperrenverwaltung (LTV): „Hochwasserschutz für Ostritz und Kloster St. Marienthal“, März 2009).....	76
Abb. 12: Darstellung der Stadtteilgliederung (SEKo Fortschreibung 2010, Kartenanhang, Karte 1).	77
Abb. 13: Lage der Denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet	83
Abb. 14: Karte 1 zur FFH-VP: Vorkommen von Natura2000-Schutzgütern (Schutzgebiete, Habitatflächen, Artvorkommen) im Bereich des B-Planes „Bahnhofstraße/E.-Kretschmer-Straße“ in Ostritz (Ritz, M. 2021).	85

INHALT

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Verfahrensschritte zur Aufstellung des Flächennutzungsplans	10
Tab. 2: Geschichtlicher Abriss zur Nutzung der Flächen östlich des Turbinengrabens.	18
Tab. 3: Alten- und Jugendquotient und Durchschnittsalter in Ostritz 1990- 2019 (Daten: StaLA, 2021).	20
Tab. 4: Alten- und Jugendquotient in Ostritz 2020 – 2035 (Daten: 7. RBV).	21
Tab. 5: Wohngebäudeanalyse Stadt Ostritz (Daten: StaLA, Gemeindetabellen 2000 - 2020)...	22
Tab. 6: Veränderungen der Haushaltsgrößen im Landkreis Görlitz 2014 bis 2035 (Daten: StaLA Atlas Haushalte, Zugriff 21.04.2021)	23
Tab. 7: Wohnungsleerstand in Ostritz (Daten: ZENUS 2011)	24
Tab. 8: Bautätigkeit nach Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen (Zugriff 31.03.2021)	24
Tab. 9: Bautätigkeit nach Angaben des Bauamtes der Stadt Ostritz (Daten vom 09.04.2021)..	24
Tab. 10: Übersicht über die Bebauungspläne mit Flächen für Wohnnutzung sowie deren Auslastung (Daten: SEKo (Fortschreibung 2010: 106 (Tab. A-2)) sowie Angaben Bauamt (09.04.2021) und Abgleich mit dem Geoportal Landkreis Görlitz, 21.04.2021))	26
Tab. 11: Gewerbemeldungen im Zeitraum 2010-2019 (Daten An- und Abmeldungen: StaLA, 2021; Daten Aktive Gewerbe: Gewerbeamt Stadt Ostritz (19.04.2021)).....	28
Tab. 12: Verteilung der Gewerbe im Vergleich 2010 und 2019 (Daten: SEKo und Stadt Ostritz)	28
Tab. 13: Übersicht gewerblicher und industrieller Standorte in Ostritz und aktueller Status (Daten: SEKO und Angaben Stadt Ostritz).....	30
Tab. 14: Im Plangebiet aufgestellte Bebauungspläne und Satzungen	37
Tab. 15: Überschlägige Ermittlung des Wohnungsbedarfs bis 2035 für Ostritz mittels Komponentenmethode.....	41
Tab. 16: Bedarfskalkulation anhand der Werte des FNP 1995 für die Jahre 2019 und 2035. ...	43
Tab. 17: Ausnahmen für die Ausweisung neuer Baugebiet in festgesetzten Überschwemmungsgebieten.	46
Tab. 18: Flächennutzung im Plangebiet als Teilbereich der Stadt Ostritz	59
Tab. 19 (Langform von Tab. 13): Übersicht gewerblicher und industrieller Standorte in Ostritz und aktueller Status, (Quelle: SEKO 2010, Angaben Stadt Ostritz)	78
Tab. 20: Überblick über die Bautätigkeit im gewerblichen Sektor in den letzten 15 Jahren (2005-2020) (Quelle: Daten Bauamt Stadt Ostritz, April 2021).....	82
Tab. 21: Denkmale innerhalb des Plangebietes	83

Planverzeichnis

INHALT

Abkürzungsverzeichnis

AVP	Agrarstrukturelle Vorplanung
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
B-Plan	Bebauungsplan
BBergG	Bundesberggesetz
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
BGBI	Bundesgesetzblatt
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
FFH	Flora-Fauna-Habitat (Schutzgebiet des Natura2000-Netzwerkes)
FFH-VP	FFH-Vorprüfung bzw. FFH-Verträglichkeitsprüfung (kontextbezogen)
FND	Flächennaturdenkmal
FNP	Flächennutzungsplan
HN	Höhe über Höhennormal
HSWK	Hochwasserschutzkonzept
G	Gewerbliche Baufläche
KrW-/AbfG	Kreislaufwirtschafts-/ und Abfallgesetz
LEP	Landesentwicklungsplan
LPG	Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft
LSG	Landschaftsschutzgebiet
M	Gemischte Baufläche
ND	Naturdenkmal
NSG	Naturschutzgebiet
OT	Ortsteil
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PlanzV	Planzeichenverordnung
S	Sonderbaufläche
SächsABG	Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz
SächsDSchG	Sächsisches Denkmalschutzgesetz
SächsHohlrVO	Sächsische Hohlraumverordnung
SächsLPIG	Sächsisches Landesplanungsgesetz
SächsNatSchG	Sächsisches Naturschutzgesetz
SächsWaldG	Sächsisches Waldgesetz
SächsWG	Sächsisches Wassergesetz
SEKo	Stadtentwicklungskonzept Ostritz (Fortschreibung 2010)
SMUL	Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft
SPA	Special Protected Area (Vogelschutzgebiete des Natura2000-Netzwerkes)
StaLA	Statistisches Landesamt Sachsen, Kamenz
SUP	Strategische Umweltprüfung
TÖB	Träger öffentlicher Belange
TWSZ	Trinkwasserschutzzone
VG	Verwaltungsgemeinschaft
VwV HohlrGeb	Verwaltungsvorschrift Hohlraumgebiete des Sächsischen Oberbergamtes
W	Wohnbaufläche
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
7. RBV	7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (2019-2035)

AUFGABE UND VERFAHREN

1 AUFGABE UND VERFAHREN

Durch das Baugesetzbuch (BauGB) wird die städtebauliche Planung den Gemeinden als Pflichtaufgabe übertragen. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) (§ 1 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan (FNP) hat die Aufgabe, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das Gebiet der Stadt Ostritz in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs.1 BauGB).

Als vorbereitender Bauleitplan legt der Flächennutzungsplan durch die Ordnung der verschiedenen Nutzungen die Gemeindestrukturen im Wesentlichen fest und bildet die Grundlage für die verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungspläne). Diese sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und legen allgemein verbindlich fest, in welcher Art und in welchem Umfang die Nutzung von Grundstücken möglich ist.

Der Flächennutzungsplan ist ein städtebaulicher Ziel- und Leitplan und bindet nach seinem Inkrafttreten die Gemeinde und alle im Verfahren beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange, soweit diese im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Einwände geäußert haben. Damit haben alle weiteren städtebaulichen und fachlichen Planungen die Aussagen des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Eine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten hat der Flächennutzungsplan nicht; dennoch geht von ihm eine nicht unerhebliche Vorwirkung aus, da alle aufzustellenden Bebauungspläne aus ihm zu entwickeln sind und nichts festsetzen können, was der Flächennutzungsplan nicht bereits in den Grundzügen vorgegeben hat. Bei Genehmigungen von Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) ist der Flächennutzungsplan zu beachten, da er die öffentlichen Belange definiert. Insofern entwickelt er hier eine indirekte Rechtswirksamkeit.

1.1 Anlass und Zielstellung

Der Flächennutzungsplan muss auch in den kommenden Jahren seine Steuerungsfunktion im Interesse der Stadt und ihrer Bewohner ausüben. Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Ostritz (Fortschreibung 2010; nachfolgend SEKo genannt) stellt mit seinen, auf sektorale Problemfelder ausgerichteten, Strategien eine wesentliche Grundlage hierfür dar.

Aufgabe des Flächennutzungsplans ist es, die Konsequenzen dieser Strategien räumlich und sachlich zusammenhängend für das gesamte Stadtgebiet darzustellen.

Der derzeit bestehende Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 1995. Folgende Veränderungen machten formell ein stadtweites Änderungs- und Ergänzungsverfahren notwendig, das einer Fortschreibung des FNP entspricht:

- geänderte Flächenansprüche, die sich aus dem stetigen Bevölkerungsrückgang und dem demografischen Wandel ergeben
- Konsequenzen aus geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Gewerbesektor, Strukturwandel Lausitz),
- Konsequenzen aus dem Hochwasser 2010

AUFGABE UND VERFAHREN

- Berücksichtigung der Natura 2000
- Abstimmung der vorbereitenden Bauleitplanung mit dem im Jahr 2010 fortgeschriebenen und derzeit in der zweiten Gesamtfortschreibung befindlichen Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien
- Aufstellung des Landesentwicklungsplanes 2013
(Anpassungspflicht der Bauleitplanung an übergeordnete Planungen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB)
- Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes (SEKo)
- Aufstellung des B-Plan Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer-Straße

Damit wird im Ergebnis der fortgeschriebene Flächennutzungsplan die Perspektiven für eine den zukünftigen Anforderungen entsprechende Entwicklung der Stadt der kommenden 10 - 15 Jahre aufzeigen. Die Stadt Ostritz hat am 21.06.2018 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Der Bebauungsplan Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer-Straße erfolgte im Parallelverfahren zur Bearbeitung des Flächennutzungsplanes. Bei diesem wird die Bearbeitung prioritärer Themen und Teilbereiche vorangestellt. Dazu zählen insbesondere die Themen Wohnen und Gewerbeentwicklung – bedingt durch den demografischen Wandel wie auch den Strukturwandel Lausitz – sowie das Thema Hochwasser. Dies begründet auch die vorliegende erste Änderung für einen Teilbereich der Stadt Ostritz.

1.2 Geltungsbereich Teiländerung Flächennutzungsplan

Der hier vorliegende Vorentwurf zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes umfasst die in Abb. 1 (gelbe Strichlinie) eingefassten Fläche östlich der Ostritzer Innenstadt zwischen Turbinengraben und Lausitzer Neiße und Teile der Edmund-Kretschmer-Straße.

Abgrenzung des Gebietes

Der Teilbereich (nachfolgend auch Plangebiet genannt) wird im Norden und Osten und Südosten durch den natürlichen Lauf der Neiße als Grenzfluss abgegrenzt. Im Süden reicht das Plangebiet bis an den Deich am Sportplatz heran und folgt diesem bis zum Sielbauwerk nördlich des "Friedensblick". Von diesem aus verläuft die Grenze des Plangebietes, die Schkola noch einschließend, entlang der Edmund-Kretschmer-Straße bis zur Bahnhofstraße. Von dort verläuft die Plan-grenze westlich der Bäckerei Geißler (Bahnhofstraße Nr. 30) zurück zur Neiße. Im Wesentlichen umfasst das Plangebiet damit die Flächen zwischen den Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes (Spundwand bis Höhe Fabrikstraße, Deich entlang des Juteweg inkl. Sielbauwerk des Turbinengrabens in Verlängerung des Altstädter Dorfbaches, Deichanlage am "Friedensblick", Deich am Sportplatz, Beginn Spundwand am Sportplatz) und der Lausitzer Neiße sowie in westlicher Ausdehnung ergänzt um den Planbereich des B-Plan Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer-Straße.

Die Bahnhofstraße quert das Gebiet. Sie führt bis zum Fußgängergrenzübergang über Neiße zum Bahnhof Krzewina-Zgorzelecka auf der polnischen Seite. Unmittelbar entlang der Bahnhofstraße befinden sich Wohngebäude und das ehemalige Bahnhofsgebäude von Ostritz. Die Wohnbebauung ist zu großen Teilen leerstehend. Nördlich der Bahnhofstraße befinden sich die Flächen der ehemaligen Jutespinnerei, welche an dieser Stelle bis 1989 betrieben wurde. Teile des Geländes wurden bis 2018 durch einen Investor als Hotel („Neißeblick“) genutzt. 2018 wurde das Gebiet mit einer baulichen Veränderungssperre belegt. Einzelne Lagerallen und Flächen werden

AUFGABE UND VERFAHREN

weiterhin gewerblich und privat genutzt.¹ Südlich der Bahnhofstraße liegen die Flächen des ehemaligen NVA-Tanklagers und des ehemaligen Kraftverkehrsgeländes. Auch diese Flächen wurden bis in die 1940er Jahre als Jutespinnerei genutzt und liegen nun seit vielen Jahren brach. Zum Geltungsbereich gehört außerdem die südlich angrenzende Grünfläche bis zur Deichanlage nördlich des Sportplatzes (Klosterwiese) sowie die Bebauung entlang der Edmund-Kretschmer-Straße östlicherseits.

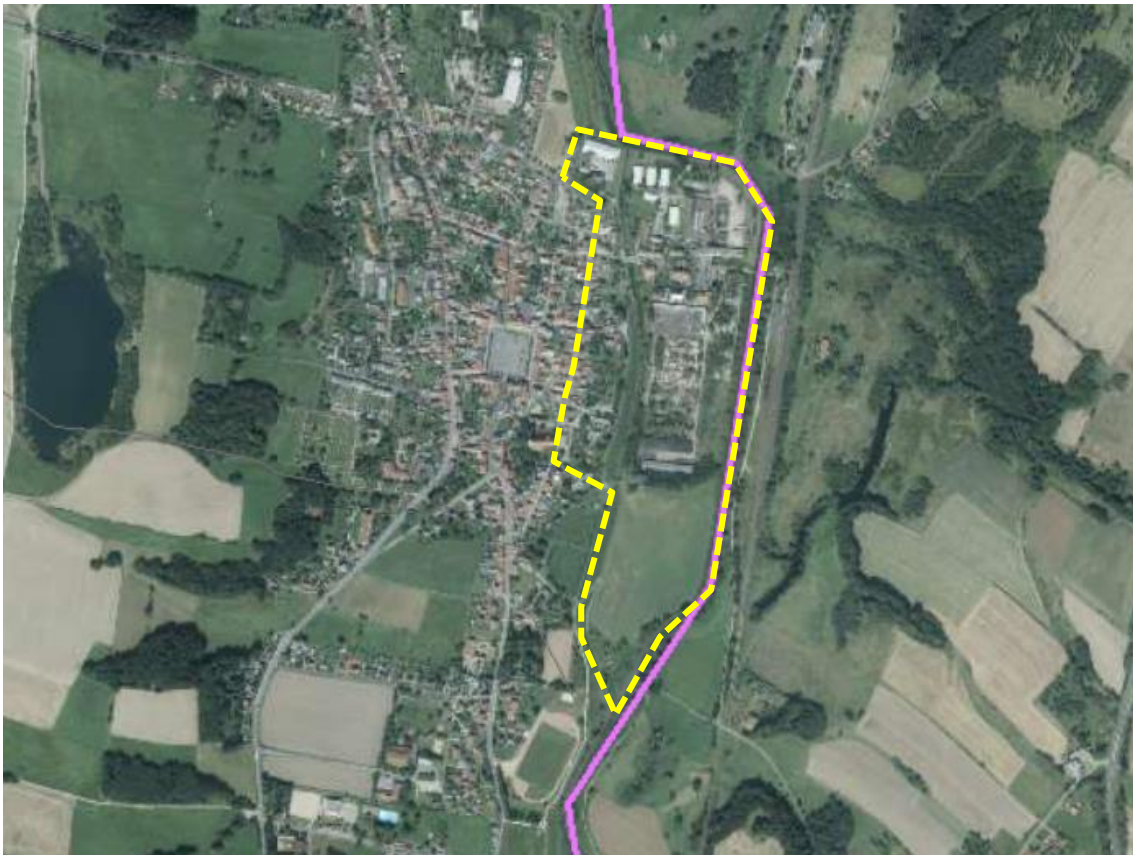


Abb. 1: Ausschnitt Luftbild Stadt Ostritz, Plangebiet in gelber Strichlinie. (Quelle: Geoportal, Zugriff 06.04.2021. Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2017.)

Die besondere Relevanz des Plangebietes begründet sich durch Betroffenheit in den Fachthemen

- Hochwasser (Bedarf an Retentionsflächen)
- Bedarfsprüfung Bauflächenausweisung (Wohnen und Gewerbe)
- Geltungsbereich B-Plan Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer-Straße.

Die Bereiche östlich des Turbinengrabens werden im SEKo der Stadt Ostritz als Umstrukturierungsgebiet angeführt. Diese sind definiert als Bereiche mit erheblichen städtebaulichen Missständen, deren Art bzw. Maß der bisherigen Nutzung aufgrund ihrer Lage im Siedlungskörper, ihrer städtebaulichen Struktur sowie der prognostizierten Entwicklungen dringender Änderung bedürfen.² Das Umstrukturierungsgebiet ergibt sich hier aus dem minder genutzten baulichen Bestand auf der Fläche im Kontext mit der Hochwasserthematik. Insbesondere die Brachflächen

¹ Siehe Begründung B-Plan Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer-Straße.

² SEKo (Fortschreibung 2010: 91). Gebietsumgriff: „versiegelter Bereich östlich des Turbinengrabens“.

AUFGABE UND VERFAHREN

in der Neißeau sollen rückgebaut und als Retentionsraum mit Auencharakter renaturiert werden. Langfristig gesehen soll der Turbinengraben den östlichen Ortsrand der Innenstadt bilden.³

Lage im Hochwassereinzugsgebiet

In den Jahren 2006 bis 2008 wurden entlang der Neiße zum Schutz der Stadt Ostritz mit ihren Ortslagen Leuba und dem Kloster St. Marienthal umfangreiche Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes durchgeführt.⁴ Dennoch brachte das Hochwasser von 2010 verheerende Folgen aufgrund des Dammbbruchs am Witka-Stausee (Niedów-Stausee, Polen), der unerwarteten Wassermassen aus Tschechien und der Hochwassersituation vor Ort im Allgemeinen. Der Neubau des Dammes wurde als Pfeilerstaumauer 2018 beendet.

Trotz der realisierten Hochwasserschutzmaßnahmen befinden sich Teile der Ostritzer Bebauung aufgrund der Lage in der Neißeau entsprechend der derzeitigen Hochwasserlinie des HQ₁₀₀ und bei extremen Hochwasserereignissen im Überflutungsbereich (vgl. Abb. 2 Seite 14).⁵ Die derzeitigen Hochwassergefahren- und risikokarten befinden sich in der Überarbeitung. Nach deren Fertigstellung erfolgt eine Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes entsprechend aktualisierter Berechnungen (vgl. Kapitel 2.2.4). Der Bereich östlich des Turbinengrabens liegt außerhalb der Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes und wird im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (§ 72 Abs. 2 SächsWG) verbleiben.⁶ Vor diesem Hintergrund wird es notwendig, potentielle Bauflächen und Baulücken auf dieser Fläche hinsichtlich ihrer Eig-nung neu zu bewerten.⁷

Im zu ändernden Teilbereich des FNP 1995 (Plangebiet) befinden sich Ausweisungen für Bauflächen (G - gewerbliche Baufläche, GE - Gewerbegebiet sowie M – Mischgebiet). **Östlich des Turbinengrabens befinden sich die derzeit einzigen Bauflächenausweisungen im Stadtgebiet Ostritz, die sich akut im Einzugsgebiet des Hochwassers befinden, ohne durch technische Hochwasserschutzmaßnahmen geschützt zu werden.** Lediglich ein Teilbereich des ehemaligen NVA-Geländes (im FNP 1995: Gewerbliche Baufläche) liegt aufgrund der vorhandenen anthropogenen Aufschüttungen außerhalb der aktuellen Hochwasserlinie des HQ₁₀₀ (Stand 2009/02). Dabei handelt es sich jedoch um einen bestätigten Altlastenstandort, der – aufgrund seiner Lage inmitten des Überflutungsbereiches – für die Schaffung von Retentionsraum zu sanieren ist. Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist das Geländeniveau nach Abschluss der Bodensanierung nicht mehr auf alter Höhe, sondern tieferliegend, und damit im Überflutungsbereich eingeschlossen.

Entsprechend der im SEKo festgehaltenen städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Ostritz⁸ gilt es, den Standort (für G und M)⁹ im Plangebiet hinsichtlich seiner Aufrechterhaltung bzw. Aufgabe zu prüfen. Der vorliegende Vorentwurf zur Aktualisierung des FNP im Teilbereich widmet

³ SEKo (Fortschreibung 2010: 31; 65, 69).

⁴ IKD Consult, Zugriff 06.04.2021.

⁵ Zum Begriff Extremhochwasser (HQ_{extrem}): Dieses bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der ca. der 1,5-fachen Abflussmenge eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀) entspricht. Auch ein HQ_{extrem} ist ein statistischer Wert, so dass auch dieser Hochwasserabfluss ggf. überschritten werden kann.

⁶ Für besagte Lage gilt § 75 Abs. 1 Satz 2: Überschwemmungsgefährdung bei Versagen der Schutzmaßnahmen, die vor einem HQ₁₀₀ schützen sollen. Information aus der Begründung zum B-Plan Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer-Straße gemäß SN des Landkreis Görlitz, Umweltamt, 19.06.2020.

⁷ SEKo (Fortschreibung 2010: 36).

⁸ SEKo (Fortschreibung 2010: 31): keine Ausweisung von Flächen außerhalb bestehender B-Plangebiete; [...] sowie weiterführende Untersuchung zu Aufrechterhaltung/Aufgabe von Standorten im Hochwassereinzugsgebiet.

⁹ Im Zuge des aktuell geltenden Baugesetzbuches wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung lediglich die allgemeine Art der baulichen Nutzung für die Flächen dargestellt (vgl. § 1 (1) BauNVO) um im Zuge der konkretisierenden Bauleitplanung Handlungsspielraum zu belassen.

AUFGABE UND VERFAHREN

sich dieser Aufgabe und legt die langfristig sinnvollste Flächennutzung im Sinne der Entwicklungsziele der Stadt Ostritz vor.

1.3 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen 2013, rechtskräftig seit 12.07.2013
- Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes für die Region Oberlausitz-Niederschlesien 2010 bzw. Entwurf der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes für die Region Oberlausitz-Niederschlesien (Aktuell Abwägung der SN der 2. Beteiligung)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.08.2019 (SächsGVBl. S. 644)
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.02.2021 (SächsGVBl. S. 243)
- Sächsisches Wassergesetz vom 12.06.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07. 2016 (SächsGVBl. S. 287)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) vom 10.04.1992, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11.05.2019 (SächsGVBl. S. 358)

1.4 Verfahrensschritte

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 11. Juli 2013 beschlossen, für das Gebiet der Stadt Ostritz mit dem Ortsteilen Altstadt, Leuba, Feldleuba und Marienthal, den mit Bescheid gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 4 BauGB des Regierungspräsidiums Dresden vom 10.11.1995 (Az. 52.2511-1-86 Ostritz 1) genehmigten Flächennutzungsplan nach § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern.¹⁰

Am 21.06.2018 wurde der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wegen veränderter Sachlage erneut gefasst.¹¹ Im Beschluss eingeschlossen ist die Absicht zur frühzeitigen Information der Bürger über das Vorhaben (entspr. § 3 Abs. 1 BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (entspr. § 4 Abs. 1 BauGB). Die amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt erfolgte am 29.06.2018.

¹⁰ Beschluss Nr. 2013-041 Stadt Ostritz.

¹¹ Beschluss Nr. 2018-031 und 2019-032 Stadt Ostritz. Beschluss 2012-049 sah die Vergabe der Planleistung für die Änderung des Flächennutzungsplanes vor, wurde jedoch aufgrund personeller und finanzieller Mittel nicht ausgeführt.

AUFGABE UND VERFAHREN

Tab. 1: Verfahrensschritte zur Aufstellung des Flächennutzungsplans

Verfahrensschritte	Termine
Aufstellungsbeschluss im Stadtrat	21.06.2018
ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt	29.06.2018
Information zum FNP in der Ratssitzung	11.05.2021
Beratung Vorentwurf (Stadtrat)	11.05.2021
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden und der Bürger § 3 Abs. 1 BauGB	25.05.2021 – 29.06.2021
Auswertung der Stellungnahmen und Erarbeitung der Entwurfsfassung	07/2021-08/2021
Abwägungsbeschluss (Stadtrat)	30.09.2021
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Stadtrat)	30.09.2021
Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	11.10.2021 – 11.11.2021
Abwägungsbeschluss (Stadtrat)	12/2021
Abschließender Beschluss (Stadtrat)	01/2021

1.5 Planinhalte, Darstellungen und Detaillierungsgrad

Der Flächennutzungsplan besteht aus der **Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht**. Er stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das Stadtgebiet in den Grundzügen dar. § 5 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit der PlanzV 90 enthalten hierfür einen Katalog an Inhalts- und Darstellungsmöglichkeiten. Die Erstellung der **Planzeichnung** erfolgte auf der Grundlage einer topographischen Karte im Maßstab 1:10.000 und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90). Die **Begründung** enthält detaillierte Aussagen zu den aktuellen Gegebenheiten im Gebiet der Stadt Ostritz, den Planungszielen und den Darstellungen in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans. Im **Umweltbericht** werden die Ergebnisse der strategischen Umweltprüfung zusammengefasst und dargestellt. Entsprechend § 2a BauGB wird ein Umweltbericht im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung für die zu ändernden Teile erstellt. Der Umweltbericht wird der Begründung als gesonderter Teil (s. Kapitel 8) beigelegt.

Die Gemeinden können im Flächennutzungsplan die für die Bebauung vorgesehenen Flächen entweder als Bauflächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächencharakter) oder als Baugebiete nach der besonderen Art der Nutzung (Baugebietscharakter) darstellen. In der vorgelegten Ersten Änderung des FNP erfolgt die Darstellung nach Bauflächencharakter. Es werden folgende Bauflächen unterschieden und dargestellt:

- Wohnbauflächen (W)
- Gemischte Bauflächen (M)
- Gewerbliche Bauflächen (G)
- Sonderbauflächen (S)

Im alten FNP von 1995 liegt eine Mischung beider Darstellungsformen (Bauflächen/Baugebiete) vor. Im Teilbereich der Ersten Änderung wurde, begründet durch den vorbereitenden Charakter der Bauleitplanung auf Ebene des FNP, mit der Verallgemeinerung hin zum Bauflächencharakter

AUFGABE UND VERFAHREN

begonnen. Dies wird bei einer späteren Bearbeitung des gesamten FNP beibehalten und fortgesetzt.¹²

Darüber hinaus enthält der Flächennutzungsplan folgende Darstellungen flächig oder als Symbol:

- Flächen für den Gemeinbedarf: Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs (insbesondere Schulen, Kirchen, soziale Einrichtungen sowie Sport- und Spielanlagen)
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen: Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
- Grünflächen: Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel- und Zeltplätze sowie Friedhöfe und sonstige Grünflächen
- Flächen für Land- und Forstwirtschaft
- Wasserflächen
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
- Flächen mit umweltgefährdenden Belastungen und Deponien

In der Planzeichnung wird zwischen Bestandsflächen und Entwicklungsflächen (Planung) differenziert. Alle Entwicklungsflächen erhalten separate Datenblätter im Kapitel 5 dieser Begründung.

¹² In der Planzeichnung wurde nur der Geltungsbereich der Ersten Änderung entsprechend aktualisiert. Demzufolge befinden sich **außerhalb** des Geltungsbereiches noch die gemischten Darstellungen des alten FNP.

BESTAND UND GRUNDLAGEN

2 BESTAND UND GRUNDLAGEN

2.1 Geographische und verkehrsräumliche Einordnung

Die Kleinstadt Ostritz liegt im Osten des Landkreises Görlitz. Sie ist Grenzgemeinde zum benachbarten Polen und liegt mittig zwischen den beiden Städten Görlitz und Zittau (jeweils ca. 17 km) an der verbindenden Bundesstraße B 99. Eine weitere Verbindung besteht in der Bahnlinie Zittau-Görlitz mit dem Haltepunkt Krzewina Zgorzelecka. Dieser befindet sich bedingt durch die Grenzziehung von 1945 auf polnischer Seite und ist von Ostritz über eine Fußgänger-Grenzbrücke über die Neiße erreichbar.

Die Entfernung zur Bundesautobahn 4 (BAB 4) beträgt ca. 25 km (Anschlussstelle Görlitz). Eine weitere wichtige Straßenverbindung verläuft in nordwestlicher Richtung über Bernstadt a. d. Eigen nach Löbau und zur A 4 Richtung Dresden.

Die Nachbargemeinden sind auf deutscher Seite die Stadt Görlitz, die Gemeinde Schönau-Berzdorf auf dem Eigen, die Stadt Bernstadt auf dem Eigen und die Stadt Zittau. Auf polnischer Seite, westlich der Lausitzer Neiße, die als natürliche Grenze fungiert, befindet sich die Stadt- und Landgemeinde Bogatynia.

Die Stadt Ostritz besteht aus den Ortsteilen Ostritz und Leuba und hat eine Gesamtgemarkung von 2.339 ha (davon 709 ha Leuba) bei einer Einwohnerzahl von 2.268 EW (Stand 01.01.2021).

Die ehemals eigenständige Gemeinde Leuba gehört seit 1994 zur Stadt Ostritz und befindet sich nördlich der eigentlichen Stadt Ostritz an der Gemarkungsgrenze zu Görlitz. Südlich der Innenstadt (mittelalterliche Stadtgründung) schließt sich die Altstadt (ehem. sorbisches Dorf) an. Ganz im Süden befindet sich das Kloster St. Marienthal mit seiner vorgelagerten Siedlung.

Das Plangebiet selbst befindet sich östlich der Innenstadt am Turbinengraben und wird nach Osten durch die Neiße begrenzt. Die konkreten Abgrenzungen durch die Bauten des technischen Hochwasserschutzes wurden bereits unter Punkt 1.2 angeführt.

2.2 Naturräumliche Einordnung¹³

Ostritz liegt biogeographisch innerhalb der kontinentalen Region im Bereich des Nordostdeutschen Tieflandes¹⁴ im Naturraum der östlichen Oberlausitz.¹⁵ Das Gemeindegebiet erstreckt sich entlang des westlichen Neißeufers in der Neißeniederung, die das flachwellige Hügelland durchbricht. Die Siedlungsentwicklung ist geprägt durch den Lauf der Neiße. Nach dem Durchbruch der Granitschwelle zwischen Hirschfelde und Marienthal entwickelte sich Ostritz bandartig in nördliche Richtung und wird durch die Hanglagen westlich, durch den Flusslauf östlich begrenzt.

2.2.1 Geologie und Boden

Geologisch ist die Stadtlage dem Lausitzer Grano-Granodiorit-Massiv zuzuordnen. In den flussbegleitenden Neißeterrassen sind weite Flächen mit Löss- und Lösslehmüberdeckungen prägend. Im südöstlichen Gemeindegebiet (außerhalb des Plangebietes) werden diese durch Basalt-

¹³ SEKo (Fortschreibung 2010: 66-67) sowie Mannsfeld, Bastian: Sächsische Landschaften (2012: 268-279).

¹⁴ Ssymank et al. (1998).

¹⁵ Mannsfeld & Richter (1995).

BESTAND UND GRUNDLAGEN

und Phonolitkuppen durchbrochen. Diese weisen auf den ehemals aktiven Vulkanismus hin. Zahlreiche Erhebungen müssen daher als Reste von Lavadecken angesehen werden. (Hier ist der Alte Hutberg zu nennen.) Aufgrund der Lössbedeckung werden sie häufig ackerbaulich genutzt, in den Neißeauen überwiegt Grünlandnutzung. In den Hanglagen sind die Böden teilweise erosionsgefährdet.

Im Plangebiet, welches sich unmittelbar an der Neiße und damit in der Flussaue befindet, dominieren die Ablagerungen des Quartärs in Form von Auenlehm über Sanden und Kiesen, z.T. hochweichselzeitlich. Daraus entwickelten sich fruchtbare Auenböden (Vegagley) sowie Regosole in anthropogen überprägten Bereichen.¹⁶

2.2.2 Klima

Klimatisch liegt das Gebiet im Lee des Lausitzer Berglandes und weist dementsprechend geringe mittlere Jahresniederschläge (ca. 660 mm) bei – im (sachsenweiten) Vergleich – relativ hohen Jahresmitteltemperaturen um die 8,0 °C auf. Siedlungsklimatisch bedeutsame Bereiche sind die Frisch- und Kaltluftbahnen im Abflussgebiet der Neiße und an den westlichen unbebauten Hängen.

2.2.3 Hydrologie im Plangebiet

Das bedeutendste Fließgewässer in Ostritz ist die Lausitzer Neiße, die die natürliche Grenze zu Polen darstellt. Ein weiteres Gewässer erster Ordnung ist die Pließnitz im nordwestlichen Gemeindegebiet, diese befindet sich außerhalb des Plangebietes.

Im Stadtgebiet finden sich weitere Gewässer II. Ordnung. Das Plangebiet betreffend sind folgende Gewässer zweiter Ordnung zu nennen:

- der Turbinengraben, der durch die Neiße und den Altstädter Dorfbach gespeist wird
- der Altstädter Dorfbach
- ein temporär wasserführender Graben südlich der ehemaligen NVA-Flächen zwischen dem Turbinengraben und der Lausitzer Neiße

2.2.4 Hochwasser¹⁷

Das Plangebiet befindet sich fast vollständig innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀ sowie im überschwemmungsgefährdeten Gebiet HQ₂₀₀ und HQ₅₀₀ der Lausitzer Neiße.¹⁸ Das Gelände nördlich der Bahnhofstraße liegt nahezu vollständig im Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀). Von den Flächen südlich der Bahnhofstraße liegt der südöstliche Teil des ehemaligen NVA-Geländes im Hochwasserschutzgebiet (HQ₁₀₀). Darüber hinaus liegen weitere Flächen des Geländes im HQ_{extrem}. Diese Flächen wurden bei dem Hochwasser 2010 überschwemmt. Entsprechend der Gefahrenhinweiskarte für die Raumplanung ist bei einem Extremhochwasser mit Wasserständen von bis zu 2 m zu rechnen. (vgl. Abb. 2).

¹⁶ Siehe: iDA Kartenprojekt des LfULG, Thema Boden, Zugriff 07.04.2021.

¹⁷ Vgl. SEKo (Fortschreibung 2010: 67-68).

¹⁸ SN Landkreis Görlitz, Dez. III/Umweltamt vom 16.07.2021. Das Überschwemmungsgebiet des HQ₁₀₀ wurde in die Planzeichnung übernommen.

BESTAND UND GRUNDLAGEN

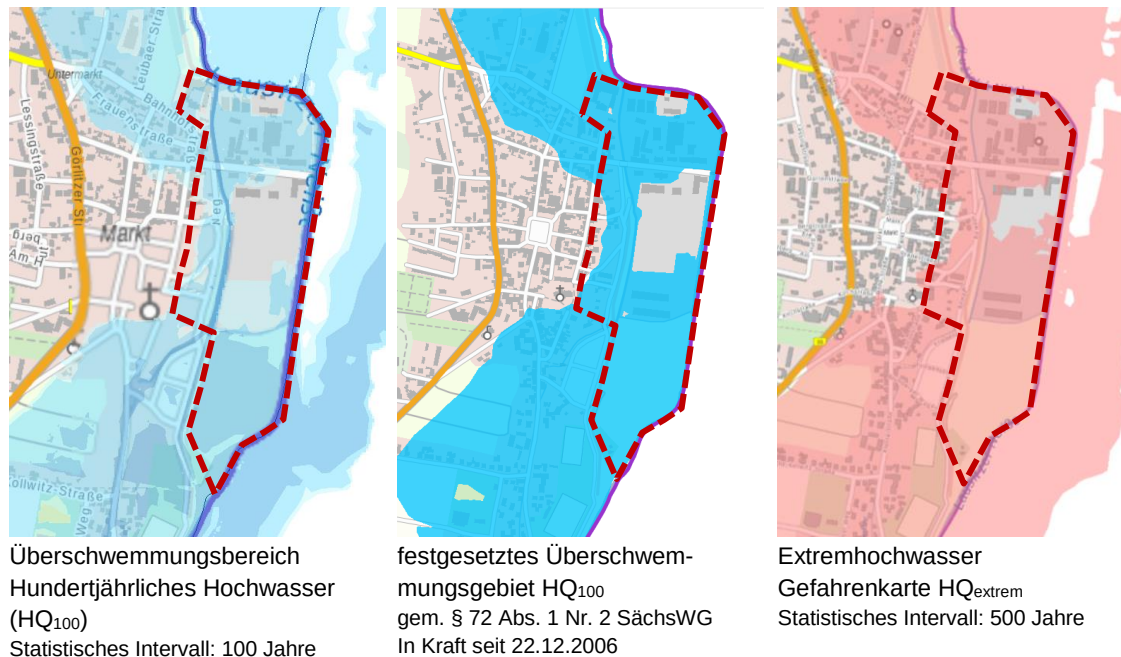


Abb. 2: Gegenüberstellung der Hochwasserereignisse im Plangebiet (Plangebiet durch rote Linie umgrenzt; Quelle: Kartenprojekt iDA (interdisziplinäre Daten und Auswertung) des LfuLG, Zugriff 07.04.2021).¹⁹

Derzeit befinden sich die Hochwassergefahren- und -risikokarten in der Überarbeitung. Spätestens 2022 erfolgt eine Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes entsprechend aktualisierter Berechnungen. Die neu berechneten Überschwemmungsgebiete weichen nur sehr geringfügig von den bisher festgesetzten Überschwemmungsgebieten ab. Es wird daher auf die amtlichen Hochwassergefahrenkarten von 2016 und die auf dieser Grundlage zu erwartende Neufestsetzung der Überschwemmungsgebiete verwiesen.²⁰ Aus diesen geht hervor, dass die bestehenden Hochwasserschutzanlagen der Stadt Ostritz bei einem HQ₁₀₀ punktuell überströmt werden, weshalb auch der deichgeschützte Bereich westlich des Turbinengrabens voraussichtlich weiterhin im festgesetzten Überschwemmungsgebiet verbleiben wird. Hochwässer können zudem immer höher ausfallen als das Schutzziel der Hochwasserschutzanlagen. Aus der Überarbeitung der Hochwassergefahren- und -risikokarten für die Lausitzer Neiße werden auch für die Ortslage Ostritz neue Ergebnisse für ein Extremereignis liefern.²¹

Zur Verbesserung des minimalen Hochwasserschutzes in Ostritz und Leuba wurde durch den Freistaat Sachsen 2002 ein Hochwasserschutzkonzept für die Lausitzer Neiße erstellt. Bis 2009 wurden für die Stadt Ostritz und die Klosteranlage technische Maßnahmen in Form von Deichanlagen und Spundwänden zum Schutz vor einem statistisch eintretenden einhundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) realisiert (vgl. Abb. 2). Die Ortslage Leuba ist seit 2015 durch eine Erhöhung des vorhandenen Radweges und die Schaffung von Retentionsraum hin zur Neiße geschützt.

Ein Hochwasserschutzdeich im südlichen und die Hochwasserschutzmauer im nördlichen Bereich schützen die Grundstücke westlich des Turbinengrabens vor einem Hochwasser der Neiße

¹⁹ iDA Kartenprojekt des LfuLG. Zugriff 07.04.2021. Information basierend auf der Hochwasserschutzkonzeption (HWSK) Nr. 39 der LTV für die Ortslage Ostritz.

²⁰ In den Unterlagen von 2016 wird als Extremhochwasser das Hochwasserereignis von August 2012 zu Grunde gelegt, da noch keine Jährlichkeit für ein Extremereignis festgelegt war. – SN LTV vom 01.06.201.

²¹ SN Landkreis Görlitz, Dez. III/Umweltamt vom 16.07.2021 i. V. m. SN LTV vom 01.06.2021.

BESTAND UND GRUNDLAGEN

bis zu einem bestimmten Wasserstand.²² Für die Gebäude an der Bahnhofstraße wurde zusätzlich ein mobiler Hochwasserschutz an der Brücke zur Innenstadt eingerichtet. **Die Bereiche östlich des Turbinengrabens** (s. Abb. 2, Plangebiet, rot umgrenzt sowie ergänzend Abb. 11 im Anhang S. 76) **sind nicht in die (technischen) Hochwasserschutzmaßnahmen integriert, es besteht lediglich teilweise ein objektbezogener Hochwasserschutz.**²³

Trotz des modernen Hochwasserschutzes bleibt die Stadt Ostritz ein prinzipiell hochwassergefährdetes Gebiet, was sich mit der Lage in der Neißeniederung begründet. Extreme Hochwasserereignisse wie im August 2010 sind selten, können jedoch, ebenso wie technisches Versagen, nicht völlig ausgeschlossen werden.

2.2.5 Topografie im Plangebiet

Das Plangebiet ist relativ eben und fällt mit Höhen von ca. 207 m NHN bis 204 m NHN von Süd (ehem. Tanklager) nach Nord leicht ab. Die Generalneigung liegt bei ca. 0,5 %. Ursache dieser gleichmäßigen Neigung ist die hohe Überprägung durch die Bebauung des ehemaligen NVA-Tanklagers, des Kraftverkehrs und des Bestandes nördlich der Bahnhofstraße. Im Bereich des ehemaligen NVA-Geländes gibt es kleinflächig höherliegende Bereiche (bis 209 m NHN). Die Bauflächen im Gelände sind gegenüber dem ursprünglichen Neißeufer um bis zu 3 m aufgeschüttet.

Die südliche Grünfläche (Klosterwiese) liegt etwa auf einer Höhe von 205 m NHN. Der Turbinengraben und der Hochwasserschutzwall grenzen die Fläche zur westlich liegenden Bebauung der Innenstadt, zum "Friedensblick" und in Richtung Sportplatz nach Süden ab.²⁴

2.2.6 Schutzgebiete im Plangebiet

Der Geltungsbereich liegt – mit Ausnahme der beschriebenen höherliegenden Bereiche – zu großen Teilen im Hochwasserschutzgebiet der Lausitzer Neiße (HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}) (vgl. Abb. 2).

In das Gebiet reicht auch das FFH-Gebiet „Neißegebiet“ (Nr. 093) sowie das SPA-Gebiet „Neißeetal“ des NATURA 2000-Netzwerkes, einem zusammenhängenden Netz von Schutzgebieten der Europäischen Union, hinein bzw. grenzt unmittelbar an. Im Zuge der Bestandserfassung für den B-Plan Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer-Straße wurde eine Streuobstwiese (geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG) innerhalb der Gärten der Wohnbebauung Edmund-Kretschmer-Straße 12 (Flst. 370/2) festgestellt. Dieses wird im Plan nicht gesondert dargestellt, da es sich in die Umgebung der benachbarten Gärten einfügt.

2.2.7 Landschaftsstruktur im Plangebiet

Die Flächen im Plangebiet sind stark anthropogen beeinflusst. Bebaute Strukturen, anthropogen geprägte Grünstrukturen und naturnahe Grünstrukturen wechseln sich ab.

Es dominieren große, zum Teil ungenutzte Brachflächen, sporadisch genutzte Gewerbeflächen und leerstehende, teilweise ruinöse Wohngebäude das Landschaftsbild. Dennoch sind teilweise markante Gehölzstrukturen (insbesondere im Norden und an der Neiße) vorhanden. Aufgrund der überwiegenden Nutzungsaufgabe konnte sich vor allem im Bereich der ehemaligen NVA-

²² SN Landkreis Görlitz, Dez. III/Umweltamt vom 16.07.2021.

²³ SEKo (Fortschreibung 2010: 67-68) sowie Begründung zum B-Plan Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer-Straße.

²⁴ Siehe Begründung und Umweltbericht B-Plan Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer-Straße.

BESTAND UND GRUNDLAGEN

Flächen eine spontane Vegetation in Form von Ruderalflur entwickeln, welche immer stärker von Gehölzen geprägt wird. Dennoch ist die Brachfläche gut einsehbar.²⁵

Die Klosterwiese zeigt als Grünfläche/Grünland eine historische Nutzungskontinuität.

2.3 Siedlungsstruktur

2.3.1 Historische Entwicklungsgeschichte Ostritz

Die historische Entwicklung der Stadt Ostritz wird auf der Homepage der Stadt Ostritz sowie im Stadtentwicklungskonzept detailliert beschrieben und wird an dieser Stelle nur in Kürze wiedergegeben.²⁶

Die Siedlungsentwicklung der Stadt Ostritz lässt sich bis in 6. Jahrhundert in der Dorfgründung „Ostrusna“ durch sorbische Siedler zurückverfolgen. Im 13. Jahrhundert erfolgt die Anlage der heutigen Innenstadt nach dem Kolonialschema, welches sich in der geometrischen und geradlinigen Straßenführung mit dem zentralen rechteckigen Marktplatz bis heute erhalten hat. Das Kloster entstand etwa zeitgleich und übernahm vom 14. bis 19. Jahrhundert die Grundherrschaft über Ostritz, was weitere Privilegien mit sich brachte. Bis zu Beginn der Industrialisierung Mitte des 19. Jahrhunderts wurde die Stadtentwicklung durch zahlreiche Brände unterbrochen. Es erfolgte jedoch stets der Wiederaufbau und so eine sukzessive Ausdehnung der Stadt nach Nord und Süd.

Im Zuge der Industrialisierung wurden auch in Ostritz erste Fabriken der Oberlausitzer Textil-Industrie angesiedelt. Es folgte die Anlage von Arbeiterwerkssiedlungen und des Turbinengrabens, wie auch der Bau der Eisenbahnlinie Görlitz – Zittau und die Weißebegradigung.

1989/90 stellten die Ostritzer Industrien ihre Produktion vollständig ein, die Produktionsstätten fielen brach und es fanden sich nur teilweise neue Nutzungen. An einigen Stellen erfolgte im Laufe der Jahre ein Rückbau der Anlagen und Siedlungen (z.B. Lederwerk, Wohnsiedlung „Kolonie“ – später „Friedensblick“) sowie teilweise Renaturierung der Flächen.²⁷ Auch die klösterliche Landwirtschaft unterlag dem Wandel: die klösterlichen Flächen wurden verpachtet und in den Wirtschaftsgebäuden im Klosterhof entstand 1992 das Internationale Begegnungszentrum (IBZ).

Im Jahr 1933 wurde der Ort Altstadt (ehemals Alt-Ostritz) zur Stadt eingemeindet. Die Ortschaft St. Marienthal folgte im Jahr 1950. Die Gemeinde Leuba wurde zum 1. Januar 1994 in die Stadt Ostritz eingegliedert.

2.3.2 Stadtteilgliederung und Siedlungsstruktur

Die Gliederung der heutigen Stadt Ostritz (ergänzend dazu Abb. 12, Anhang Seite 77) ist historisch bedingt und lässt sich unterteilen in:

- Das Stadtgebiet bestehend aus: Innenstadt, Altstadt, Nordring, sowie die Stadtteile Nord, Ost, Süd und West
- Die Ortsteile: Leuba mit Feldleuba und St. Marienthal (Kloster) mit Bergfrieden

²⁵ Siehe Begründung B-Plan Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer-Straße.

²⁶ Homepage der Stadt Ostritz: Tourismus → Ostritz von A-Z → Geschichte sowie SEKo (Fortschreibung 2010: 12-13).

²⁷ SEKo (Fortschreibung 2010: 25).

BESTAND UND GRUNDLAGEN

Die Stadtstruktur **der Innenstadt** ist geprägt durch die linear angelegten Straßenzüge mit teilweise geschlossenen Baufluchten, so auch die Edmund-Kretschmer-Straße (westlicher Teil des Plangebietes). **Das Stadtgebiet Nord** schließt nördlich an die Innenstadt an. Hier finden sich zum einen Wohnsiedlungen mit Ein- und Zweifamilienhäusern und zum anderen Gewerbe- und Einzelhandelsflächen. Die Wohnsiedlung Nordring bildet in überwiegend industrieller Bauweise den Abschluss des Siedlungskörpers nach Norden. Weiter nördlich befinden sich die Gebäude von **Feldleuba** und das, sich an der Gemarkungsgrenze zum Stadtgebiet Görlitz (Ortsteil Hagenwerder) befindliche und damit ca. 1,2 km vom der Innenstadt entfernt liegende **Straßendorf Leuba**. In Feldleuba und Leuba charakterisieren Drei- und Vierseithöfe das Bild, wobei ab der Leubaer Ortsmitte neben ehemals öffentlichen Einrichtungen (Kirche, Klostergut und Apeltmühle) Wohnhäuser in lockerer Bebauung vorherrschen.

Die **Stadtgebiete West und Süd** werden durch Altbausubstanz geprägt, die teilweise als Werkswohnsiedlungen (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser) zugehörig zu den Industriebetrieben errichtet wurden. In Süd fällt die einseitige Bebauung mit Unterbrechung durch landwirtschaftliche Flächen auf. **Südlich der Innenstadt** (und östlich des Stadtteils Süd) schließt sich **die Altstadt** in eher dörflicher Struktur mit lockerer Bebauung an. Noch weiter südlich folgt der Ortsteil St. Marienthal mit Kloster. **Das Stadtgebiet Ost** – im Wesentlichen die Lage östlich des Turbinengrabens – ist dominiert durch Brachflächen und leerstehende, unsanierte Bausubstanz. Es herrschten gewerbliche Nutzungen und Frei- bzw. Brachflächen vor, die Wohnfunktion spielt eine untergeordnete Rolle.²⁸

2.3.3 Nutzungshistorie im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich die Flächen der ehemaligen Jutespinnerei, die nördlich der Bahnhofstraße bis 1989, südlich der Bahnhofstraße nur bis in die 1940er Jahre betrieben wurde. Eine detaillierte Übersicht zur Historie zeigt die nachfolgende Tabelle (Tab. 2).

Die südlichen Bereiche erhielten anschließend Funktionen als NVA-Tanklager und Kraftverkehrsfläche sowie im Anschluss kurzzeitig als Kartbahn und liegen nun seit vielen Jahren brach. Nach der Kündigung des Kartbahnbetreibers gilt der Standort als ungenutzt. Hinsichtlich der noch im Jahr 2001 geplanten Hochwasserschutzmaßnahme kam es nicht zum Dammbau auf dem Untersuchungsgebiet. Stattdessen wurde ein Deich bzw. ein technischer Hochwasserschutzdamm entlang des Turbinengrabens auf innerstädtischer Seite errichtet. Damit liegen beide Altstandorte im Deichvorland und somit innerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Teile des Geländes nördlich der Bahnhofstraße wurden durch einen Investor als Hotelanlage („Neißeblick“) weitergenutzt. Diese unterliegen seit 2018 (bis Juni 2021) einer bauordnungsrechtlichen Veränderungssperre. Einzelne Hallen und Flächen werden gewerblich als Lager genutzt.²⁹

²⁸ SEKo (Fortschreibung 2010: 14).

²⁹ aus Begründung zum B-Plan Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer-Straße.

BESTAND UND GRUNDLAGEN

Tab. 2: Geschichtlicher Abriss zur Nutzung der Flächen östlich des Turbinengrabens.

Nutzungshistorie der Jutespinnerei-Flächen³⁰	
bis 1883	Nutzung durch die Lausitzer Jutespinnerei Ostritz; Gebäudebestand und -nutzung sind nicht bekannt. Verarbeitung der Jute durch Spinnen und Weben
1884-1949	Nutzung durch Norddeutsche Jutespinnerei (ab 1937 Vereinigte Jute Spinnerei und Weberei Hamburg); Errichtung der Gebäudekomplexe; Produktionsspektrum wechselte zwischen Erntebindegarn und Weben von Jute
1949-1953	Enteignung und Neugründung als VEB Jutespinnerei und Weberei Ostritz, Abriss mehrerer Gebäude
1953-1959	Staatsreserve für Fahrzeuge der Grenztruppen und Polizei
1959-1990	Nutzung durch NVA zur Panzerentsorgung und Panzerinstandsetzung sowie als Lager
1980	Errichtung Tankstelle einschließlich Tanklager, Fasslager und Schauer
1981	Errichtung Sozialgebäude/Küche, Abfallgebäude, PKW-Garagen und vermutlich auch Kleinkläranlage
1990-1995	Übernahme durch Bundeswehr; Rückbau Tanklager
ab 1995	Eigentum der BRD Nutzung durch Motorsportclub Ostritz als Kartbahn (1999 bis 2000)

2.4 Demografische Situation

2.4.1 Bevölkerungsentwicklung seit 1990

Derzeit leben 2.268 Bürger in Ostritz (Stand: 31.12.2020), 2010 waren es 2.552, im Jahr 2000 noch 3.228 Einwohner (EW). Ostritz verzeichnet – wie viele ostsächsische Kommunen – seit der Wende deutliche Bevölkerungsverluste, die sich bis zum Jahr 2010 in Größenmengen von 15 bis 20 % Verlust an der Gesamtbevölkerung zeigten. Seit 2010 ist der Bevölkerungsrückgang etwas gemäßigter, beträgt aber bis 2020 immer noch -10 % im Vergleich zu 2010. Die jährliche Abwanderung lag in der letzten Dekade bei knapp 30 Einwohnern pro Jahr.

Im regionalen Vergleich ist der Bevölkerungsrückgang in Ostritz damit deutlich stärker als der im Landkreis Görlitz und im Freistaat Sachsen (vgl. Abb. 3).

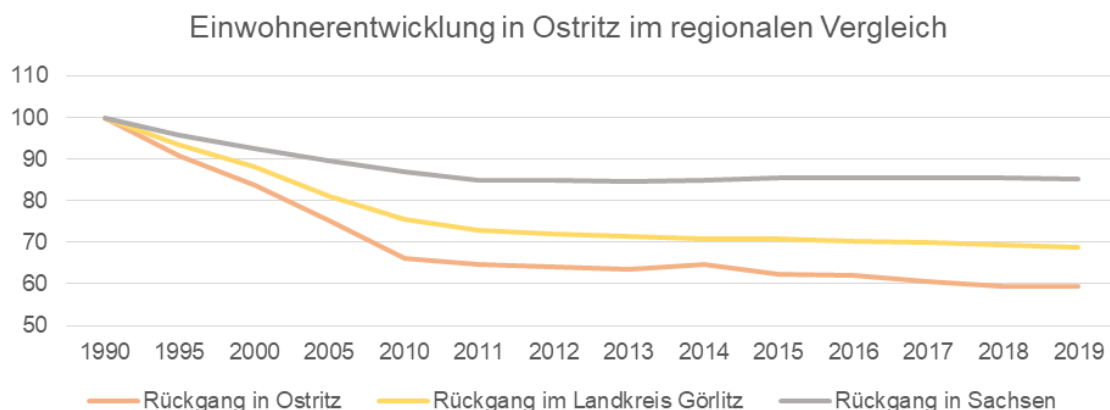


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Ostritz 1990 bis 2020 (orange) im regionalen Vergleich (eigene Darstellung nach Daten des StaLA, 2021)

³⁰ G.U.B. Zwickau: Hochwasserschutzanlagen für die Stadt Ostritz und das Kloster St. Marienthal, Historische Erkundung Altstandort ehem. NVA-Gelände, Zwickau den 03.07.2000 – in: Begründung zum B-Plan Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer-Straße.

BESTAND UND GRUNDLAGEN

Im SEKo wird die Bevölkerungsentwicklung bis 2010 detailliert analysiert und beschrieben.³¹ Die vorliegende Ausführung konzentriert sich daher auf die jüngere Entwicklung seit 2010.

Verteilung auf die Ortsteile

Laut Meldung des Einwohnermeldeamtes der Stadt Ostritz entfällt bei der Verteilung der Einwohner auf die Ortsteile ein etwa gleichbleibender Anteil von 13 % der Einwohner auf den dörflichen Ortsteil Leuba.

2.4.2 Natürliche Bevölkerungsdynamik

Es zeigen sich nur geringfügig Unterschiede zu den Aussagen im SEKo. Die Geburtenrate liegt nach wie vor im niedrigen zweistelligen Bereich, bei durchschnittlich ca. 14 Geburten pro Jahr. Die Sterberate zeigt etwas größere Schwankungen, hier sind in der letzten Dekade durchschnittlich 48 Todesfälle pro Jahr anzuführen. Demzufolge ergibt sich im natürlichen Bevölkerungszuwachs ein negativer Gesamtsaldo, der jedoch geringer ist als in den Jahren bis 2010.

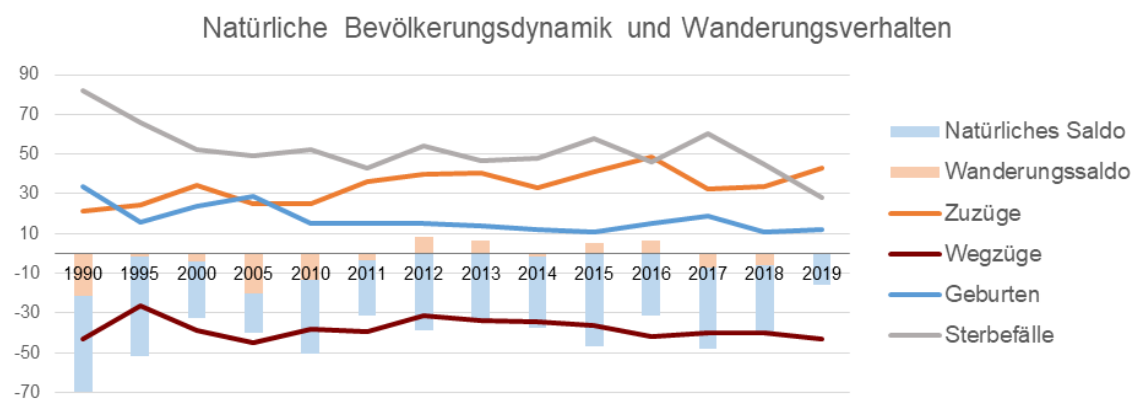


Abb. 4: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsverhalten. (eigene Darstellung nach Daten des Demografiemonitor Sachsen, Zugriff 20.04.2021)

2.4.3 Wanderungsbewegungen

Nach 2010 zeigte Ostritz in den Jahren 2012 bis 2016 erstmals Zuwachs durch Wanderungsbewegungen. Für die Jahre 2017 und 2018 fällt er leicht negativ aus, derzeit (Datenstand 2019) ist der Saldo ausgeglichen. Ein bleibender Trend in der Zuwanderung lässt sich nicht beschreiben. In Abb. 4 wird ersichtlich, dass das Wanderungsverhalten (Migration) die Bevölkerungszahlen in Ostritz stärker prägt als die natürliche Bevölkerungsdynamik. Es ist daher denkbar, dass Ostritz eher Bevölkerungsgewinne durch Wanderung erreichen könnte, als durch natürliche Verjüngung.

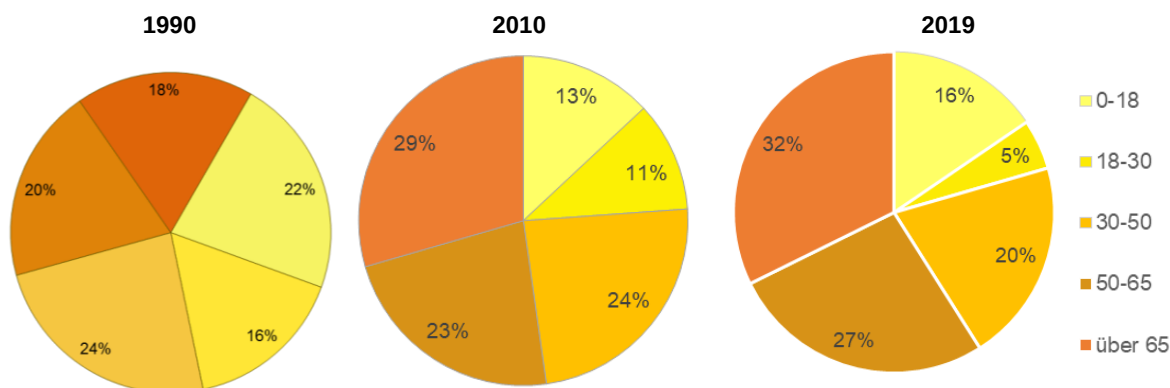
Im SEKo wird deutlich auf den Rückgang junger Frauen im gebärfähigen Alter eingegangen, da dieser langfristig eine bleibende negative Bevölkerungsentwicklung bedeutet. In dieser Personengruppe verzeichnet die Entwicklung nach wie vor Verluste, jedoch fallen diese weniger stark aus als in den Jahren bis 2010. Aktuell beträgt der Anteil an Frauen in der Altersgruppe 18-35 ca. 45 %. Ostritz verzeichnet insgesamt Wanderungsverluste, diese zeigen sich auch in den Zahlen der Einwohner im erwerbsfähigen Alter.

³¹ SEKo (Fortschreibung 2010: 16-22).

BESTAND UND GRUNDLAGEN

2.4.4 Alters- und Geschlechtsstruktur

Die negative Bevölkerungsentwicklung wird begleitet von deutlichen Veränderungen innerhalb der Altersgruppenverteilung, wie hier in den Kreisdiagrammen ersichtlich:



Deutlich zu sehen ist der steigende Anteil der über 65-Jährigen, der nunmehr fast ein Drittel der Gesamtbevölkerung ausmacht. In den Altersphasen 30 bis 65 verschiebt sich der Anteil leicht, aber kontinuierlich in Richtung des höheren Alters. Der Anteil der 0- bis 18-Jährigen hat sich leicht stabilisiert. **Demgegenüber steht der deutlich abnehmende Anteil von 18- bis 30-Jährigen, der derzeit nur etwa 5 % der Bevölkerung ausmacht. Damit ist die Gruppe der jungen Erwachsenen, der sowohl wirtschaftlich, als auch in hinsichtlich von Familiengründung und natürlicher Bevölkerungsdynamik Bedeutung zukommt, am schwächsten vertreten.**

Die zunehmende (Über-)Alterung der Bevölkerung zeigt sich auch im Durchschnittsalter, Dieses ist seit 1990 bis 2010 um fast 10 Jahre auf ein Alter von Ø 49 Jahre gestiegen. 2019 lag das Durchschnittsalter der Bevölkerung bei 51 Jahren, es ist also um weitere 2 Jahre angestiegen. Markant sind auch die Aussagen, die durch den Alten- und Jugendquotient vermittelt werden: Demnach hat sich der Anteil der älteren Bevölkerung seit der Wende verdoppelt, der Anteil der Jüngeren um fast $\frac{1}{4}$ reduziert. Der Quotient gibt jeweils den Anteil in Relation zur erwerbsfähigen Bevölkerung an.

Tab. 3: Alten- und Jugendquotient und Durchschnittsalter in Ostritz 1990- 2019 (Daten: StaLA, 2021).

	1990	2000	2010	2019
Altenquotient	30,9	38,1	52,4	62,5
Jugendquotient	43,1	36,8	25,2	33,1
Durchschnittsalter	40,0	43,8	49,3	51,0

2.5 Bevölkerungsprognose bis 2035

Die Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2035 basiert auf den Daten der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (7. RBV) des Statistischen Landesamtes (StaLA). Die Daten der 7. RBV beruhen für die Jahre 1990 bis 2012 auf den Daten vom 3. Oktober 1990 und für die Jahre 2011 bis 2018 auf der Fortschreibung des Zensus vom 9. November 2011. Die Daten für die Jahre 2019 bis 2035 sind nach mathematischen Algorithmen berechnet. Dabei werden Geburtenverhalten, Sterberate sowie Wanderungsverhalten berücksichtigt. Die 7. RBV soll die mögliche Bevölkerungsentwicklung für die Jahre 2019 bis 2035 prognostizieren. Dabei wird unterschieden in 2 Varianten, wobei die Variante 1 (Stabilisierungsszenario) optimistischer berechnet ist als die Variante 2. Für Ostritz wird im Jahr 2035 ein Bevölkerungsstand von 1.850 (V1) bzw. 1.800 (V2)

BESTAND UND GRUNDLAGEN

Einwohnern prognostiziert. Das entspricht einem weiteren Bevölkerungsverlust von knapp 30 % prognostiziert, das sind ca. 700-750 Einwohner.

Die Verschiebung in den Altersgruppen wird fortschreiten, so dass die über 65-Jährigen im Jahr 2035 einen Anteil von über 40 % ausmachen werden. Verlust erfährt vor allem der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter. So wird es in 15 Jahren etwa gleich viele Personen über 65 geben, wie in der Altersgruppe 20-65. D.h. bildlich gesprochen kommt auf jeden Erwerbstätigen ein Rentner (vgl. Altenquotient fast 100% in Variante 2 siehe Tab. 4). Der Prozentsatz der unter 20-Jährigen verbleibt in etwa wie zum heutigen Stand (ca. 15-16 %, s. Tab. 4: Jugendquotient relativ stabil, in V1 sogar leicht positive Tendenz).

In beiden Varianten der 7. RBV wird der Frauenanteil an der Gesamtbevölkerung keine größeren Verluste zeigen als der Männeranteil, so dass ein ausgewogenes Geschlechterverhältnis bestehen bleibt.

Tab. 4: Alten- und Jugendquotient in Ostritz 2020 – 2035 (Daten: 7. RBV).

	2020	2025	2030	2035
Altenquotient V1	62,8	73,2	88,2	93,7
Altenquotient V2	62,9	73,5	89,7	96,9
Jugendquotient V1	33,0	34,2	35,2	35,6
Jugendquotient V2	33,1	34,2	34,2	33,6

Fazit

Ostritz wird auch zukünftig sinkende Einwohnerzahlen zeigen und mit den Folgen des Bevölkerungsrückganges planen müssen. Die im SEKo bereits abgeleiteten Erfordernisse für die im Planbereich relevanten Themen Wohnen und Wirtschaft sind nach wie vor aktuell:

- Der Bevölkerungsrückgang bedingt eine Zunahme des Wohnungs- (und Gebäude-) Leerstandes und erfordert ein Leerstandsmanagement.
- Aus der zunehmenden Alterung der Bevölkerung resultiert ein steigender Bedarf an altersgerechten Wohnraum. Dies betrifft nicht nur die Wohnungsausstattung, sondern auch die Größe und Lage der Wohnungen.
- Erforderlich ist die Schaffung attraktiven Wohnraums, um einem weiteren Bevölkerungsrückgang entgegen zu wirken.
- Die Altersgruppenverschiebung resultiert nicht allein aus natürlicher Alterung, sondern bedingt sich auch durch den Fortzug von Einwohnern im jungen und erwerbsfähigen Alter. Die Sicherung und Schaffung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen könnte dem positiv entgegen wirken.

2.6 Wohnen

2.6.1 Wohnangebot

Das Wohnangebot in Ostritz wird durch Einzel- und Doppelhäuser dominiert, überwiegend in Form von Altbausubstanz und neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern (Standorte z.B. An der Halde, Apfelweg, Schönfelder Weg). Im Stadtkern ist die Bebauung relativ dicht. Am Nordring befindet sich der einzige raumbedeutsame Standort mit Geschosswohnungsbau (Wohnblöcke). Mehrfamilienhäuser sind in den Bereichen ehemaliger Werkswohnsiedlungen zu finden (z.B. Leu-

BESTAND UND GRUNDLAGEN

baer Straße, Viebigstraße, Käthe-Kollwitz-Straße). In den dörflicheren Orts- und Stadtteilen, insbesondere in Leuba, Feldleuba und dem Bergfrieden, ergänzen Drei- und Vorseithöfe in aufgelockerter Bauweise das Ortsbild. Der Wohnungsbestand verteilt sich auf die Großvermieter „Bauen und Wohnen GmbH Ostritz“ und die „Wohnungsgenossenschaft Zittau eG“ sowie private Eigentümer. 2010 lag dabei der Anteil an privatem Wohneigentum bei über 75 % und nur etwa Viertel entfiel auf die beiden Großvermieter, dabei der größere Anteil auf die „Bauen und Wohnen GmbH Ostritz“ (B+W).³² Aktuell befinden sich ca. 36 % der Gebäudesubstanz unter Verwaltung der B+W.³³

Aussagen zum Wohnraum- und Gebäudebestand geben die Gemeindetabellen des Statistischen Landesamtes Sachsen (Kamenz, 2021 – kurz: StaLA). Laut SEKo sind in den Zahlen des StaLA die bis 2006 erfolgten Rückbaumaßnahmen (am „Friedensblick“) nicht erfasst.³⁴ Die aktuelleren Werte (2015, 2019) basieren auf der Fortschreibung des im Zensus 2011 erfassten Gebäude- und Wohnungsbestandes und werden daher als korrekt angenommen (siehe Tab. 5).

Tab. 5: Wohngebäudeanalyse Stadt Ostritz (Daten: StaLA, Gemeindetabellen 2000 - 2020).

Ge- meinde	Jahr	Einwoh- ner-zahl (31.12. d.J.)	Anzahl Wohn- ge- bäude	Darunter			Anzahl Wohnun- gen (WE)	Anzahl WE pro Wohn- ge- bäude	WE je 1.000 EW	Bele- gungs- dichte EW/ WE (mittlere Haushalts- größe)
				mit 1 oder 2 Wohnungen (WE)		... mit 3 oder mehr WE				
Ostritz	2000	3228	826	685	83%	141	1625	2,0	503	2
	2005	2897	830	689	83%	141	1629	2,0	562	1,8
	2010*	2552	832	691	83%	141	1631	2,0	639	1,6
	2015	2382	775	675	87%	100	1463	1,9	614	1,6
	2019	2241	776	676	87%	100	1468	1,9	655	1,5
Landkreis Görlitz	2019	252.725	67578	55287	82%	12291	155703	2,3	616	1,6

* im SEKo (Fortschreibung 2010: 32) Juni/Juli 2010: 836 Gebäude mit Wohnungen; minimale Differenz.

Wohnungsbestand

Für Ostritz sind derzeit 776 Wohngebäude mit insgesamt 1.468 Wohnungen erfasst. Davon befinden sich fast 90 % der Wohnungen in Wohngebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen. Lediglich 100 Wohneinheiten (WE) entfallen auf Gebäude mit 3 oder mehr Wohnungen, so beispielsweise auf die Wohnlagen am Markplatz (Innenstadt). Im Sektor Mehrfamilienhaus wurde bis 2010 Bausubstanz zurückgebaut (z.B. die ehem. „Kolonie“/„Friedensblick“), seitdem fand über die Jahre kaum Neubau in diesem Bereich statt. Auch die Zahlen der Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen zeigen sich nahezu unverändert. Insgesamt fand Neubau in den letzten 15 Jahren nur in sehr geringem Umfang statt (vgl. Tabellen zur Bautätigkeit in der Gemeinde, Tab. 8 und Tab. 9), häufiger erfolgten Baumaßnahmen in Form von Um- und Anbauten (z.B. Terrasse, Balkon).

Haushaltsgrößen

Ostritz zeigt derzeit eine mittlere (rechnerische) Haushaltsgröße von 1,5 Personen. Für diesen Wert, der als Vergleichsgröße dient, wird angenommen, dass jeder Haushalt eine Wohneinheit nutzt, bzw. alle Wohneinheiten bewohnt sind. Die Zahl der Haushaltsgröße liegt damit leicht unter dem Durchschnitt im Landkreis. Sie hat sich im Lauf der letzten 20 Jahre verkleinert, da sich die Anzahl der Wohnungen trotz deutlich abnehmender Bevölkerung lange kaum veränderte.

³² SEKo (Fortschreibung 2010: 34).

³³ Stadt Ostritz, Leerstandserhebung 2017/2020.

³⁴ SEKo (Fortschreibung 2010: 32).

BESTAND UND GRUNDLAGEN

Im Landkreis wird die Gesamtzahl an Privathaushalten auch künftig sinken. Der stärkste Rückgang betrifft die Haushalte mit 4 und mehr Personen sowie Haushalte mit nur 1 Person. Dem gegenüber wird die Anzahl von 2-Personen-Haushalten nur leicht sinken, für die Haushalte mit 3 Personen ist für den Landkreis bis 2025 sogar ein Zuwachs von +9,5 % (gegenüber 2014) prognostiziert (vgl. Tab. 6).³⁵ Im Landkreis wird demnach mittelfristig eine Mehrheit an Haushalten mit 2 bis 3 Personen erwartet. Die mittlere Haushaltsgröße wird bedingt durch das Haushaltsbildungsverhalten und durch eine sich ändernde Altersschichtung. Die leichte Zunahme an Haushalten mit 2-3 Personen begründet sich u.a. durch eine nunmehr seit 25 Jahren kontinuierlich leicht steigende Geburtenzahl in Sachsen. Da Kinder keine eigenen Haushalte bilden, erhöht sich die mittlere Haushaltsgröße. Zum zweiten führt die steigende Lebenserwartung von Männern und Frauen gleichermaßen dazu, dass es auch wieder einen höheren Anteil an 2-Personen-Haushalten im Alter gibt. Bei den unter 60-Jährigen sank die Haushaltsgröße bisher, da das Erstgebäralter stieg (d.h. längeres Singledasein im Einpersonenhaushalt) und vielleicht auch aufgrund höhere Trennungsraten in den letzten Jahren.³⁶

Diese Zahlen geben eine Orientierung, sind für Ostritz jedoch nicht unbedingt gleichartig zu übertragen. Mit der derzeitigen mittleren Haushaltsgröße von 1,5 ist für Ostritz auf eine Mehrheit von 1- und 2-Personenhaushalten zu schließen, was unter den sächsischen Zahlen liegt. Auch sind in Ostritz die Geburtenzahlen leicht rückläufig. Die mittlere Haushaltsgröße ergibt sich in Ostritz aber auch durch den vergleichsweise hohen Anteil an Leerstand in Relation zur Gesamtbevölkerung. Eine Reduktion des Leerstandes kann die Entwicklung der (rechnerischen) mittleren Haushaltsgröße positiv beeinflussen.

Tab. 6: Veränderungen der Haushaltsgrößen im Landkreis Görlitz 2014 bis 2035 (Daten: StaLA Atlas Haushalte, Zugriff 21.04.2021)

Haushaltsgrößen:	1-Person	2-Personen	3-Personen	4-Personen und mehr	gesamt
Veränderung Gesamtzahl Haushalte	-15%	-5%	+9,5%	-32,4%	-10,3%
prozentuale Veränderung 2025 gegenüber 2014	-5,2%	+5,9%	+22,1%	-24,6%	

Entwicklung der Haushalte in Ostritz (Kalkulation)	2014	2025	2035
Anzahl Haushalte	1.233	1.106	992
Berechnung	statistisch erfasste WE 2014 (=1463 WE) abzgl. - 15,7% Wohnungsleerstand (=230 WE)	-10,3 % gegenüber 2014 (entspricht 127 WE)	Mit Annahme gleichbleibender Tendenz wie vorherige Dekade: -10,3 % gegenüber 2025 (ca. 114 WE)

2.6.2 Leerstand

Die nachfolgenden Angaben zum Gebäudeleerstand beruhen, sofern nicht anders angegeben, auf den Inhalten des SEKo nach einer Erfassung im Juni/Juli 2010. Dabei wird eine Gesamtzahl von 1.469 Wohnungen und davon 231 als absolut oder teilweise leerstehend dokumentiert. Der Gesamtleerstand des Wohnungsbestandes in Ostritz im Jahr 2010 beträgt damit 15,7 %. Die Leerstandserfassung der Stadt aus dem Jahr 2017, teilweise aktualisiert 2020, ermittelt inzwischen einen leichten Anstieg des Wohnungsleerstandes auf 16,4 % (Ostritz inkl. Leuba).

Der Hauptanteil des **Gesamtleerstandes** (Wohn- und Nichtwohngebäude) entfällt auf **die Innenstadt (6,5 %)**. Räumliche Schwerpunkte – **gemessen am Leerstand im Wohnungsbestand** –

³⁵ Siehe: URL: https://www.statistik.sachsen.de/haushalte/atlas.html?config=config_diff&indicator=i1, Zugriff 21.04.2021.

³⁶ Vgl. Empirica, Gutachten Wohnungsmärkte in Sachsen, 2019 S. 15.

BESTAND UND GRUNDLAGEN

sind neben der Innenstadt (22 % bzw. 2017: 30 %), der Nordring (18,4 %), die Innenstadt Ost (= Plangebiet, 42 %), St. Marienthal mit Bergfrieden (16,4 %), sowie Leuba mit Feldleuba (12,5 %). Die übrigen Teile der Stadt zeigen einen Leerstand zwischen 8 und 9 Prozent.³⁷ Besonders betroffen von Leerstand ist unsanierte Bausubstanz (41 % leerstehend), häufig die bis 1918 bzw. zwischen 1919 und 1948 errichteten Gebäude. Der größte Anteil leerstehender Wohneinheiten betrifft kleine Wohnungen mit nur einem Raum (ebenfalls 41 %) oder 2 Räumen (16%). Im Plattenbau (Nordring, ca. 12 %), ist der Leerstand vergleichsweise höher als in anderen Gebäudetypen. Diese Zahl wird auch bedingt durch gezielten Leerzug in Vorbereitung des Abbruchs.³⁸

Tab. 7: Wohnungsleerstand in Ostritz (Daten: ZENUS 2011)

Leerstehende Wohnungen in Wohngebäuden (nach Baujahr), Stichtag 09.05.2011 in Ostritz							
Insgesamt	Baujahr						
	bis 1918	von 1919 bis 1948	von 1949 bis 1978	von 1979 bis 1990	von 1991 bis 1995	von 1996 bis 2000	2001 und später
221	117	41	30	30	-	3	-

Die Zahlen des Wohnungsleerstandes, die im Zensus 2011 erfasst wurden (Tab. 7), unterscheiden sich leicht von den im SEKo angeführten Daten.³⁹ Sie legen jedoch die gleichen Fakten zu dar.

2.6.3 Bautätigkeit

Aussagen zur Bautätigkeit sind durch die Erfassung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen durch das Statistische Landesamt (vgl. Tab. 8) sowie durch die Angaben des Bauamtes der Stadt Ostritz (Tab. 9) möglich.

Tab. 8: Bautätigkeit nach Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen (Zugriff 31.03.2021)

Jahr	Baugenehmigungen		Baufertigstellungen Wohngebäude	
	für neue Gebäude (inkl. Wohngebäude)	... mit WE (gesamt)	Gebäude	WE
1995-1999	12	38	12	28
2000-2004	6	4	7	19
2005-2010	3	3	3	3
2011-2015	2	2	2	2
2016-2020	3	1	0	0
Summe 2005-2020	8	6	5	5
jährlicher Ø	0,5	0,375	0,3125	0,3125
Planungshorizont FNP (15 Jahre) bei gleichbleibender Bautätigkeit	8	6	5	5

Tab. 9: Bautätigkeit nach Angaben des Bauamtes der Stadt Ostritz (Daten vom 09.04.2021)

Jahr	Gesamt	Neubau EFH	Neubau MFH	Neubau EFH nach Abriss an gleicher Stelle	Anbau/ Umbau	Nutzungsänderung Nichtwohngebäude zu Wohnnutzung	Anfragen für EFH ⁴⁰
2005-2010	5	1	0	1	0	3	0
2011-2015	11	7	0	3	2	1	2
2016-2020	2	1	0	0	0	0	2
2021 (bis 04-2021)	0	0	0	0	0	0	2

³⁷ SEKo (Fortschreibung 2010: 34).

³⁸ SEKo (Fortschreibung 2010: Tab. 4-3 Seite 33; sowie S. 35).

³⁹ ZENSUS 2011: Gebäude u. Wohnungszählung, leerstehende Wohnungen in Wohngebäuden, Stichtag 09.05.2011.

⁴⁰ Umfasst: Bauvoranfragen, nicht realisierte Bauanfragen, abgelehnte oder noch nicht entschiedene Anfragen.

BESTAND UND GRUNDLAGEN

Summe 2005-2020	18	9	0	4	2	4	4
jährlicher Ø	1,125	0,5625	0	0,25	0,125	0,25	0,25
Planungshorizont FNP (15 Jahre) bei gleichbleibender Bautätigkeit		9		4			4

Entsprechend dieser Angaben lassen sich folgende Aussagen zur Bautätigkeit treffen:

Im letzten Vergleichszeitraum (2005-2020) wurden laut StaLA 5 Einfamilienhäuser (EFH) in Ost-ritz gebaut, diese jedoch in den Jahren zwischen 2005-2015. Innerhalb der letzten 5 Jahre wird vom StaLA keine Bautätigkeit i.S. der Fertigstellung erfasst.

Dem gegenüber stellen die Angaben des Bauamtes eine etwas höhere Bautätigkeit dar, sie erfassen auch das Bauinteresse in Form von Voranfragen. So wurden in den letzten 16 Jahren insgesamt 13 Einfamilienhäuser (EFH) gebaut. Dabei liegt auch hier der Schwerpunkt der Bautätigkeit in den Jahren 2011-2015 (10 EFH), in 3 Fällen wurde nach Abriss an alter Stelle neu gebaut. In den letzten 5 Jahren wurde nur 1 EFH neu errichtet. Zusätzlich zur Neubautätigkeit gibt es wiederholt Anfragen für den Bau von EFH in geringem Umfang (ca. 2 Anfragen pro 5 Jahre). Zudem wurden in übersichtlichem Umfang Um- und Anbauvorhaben an bestehenden Wohngebäuden durchgeführt (2x), sowie bestehende Nichtwohngebäude zur Wohnnutzung umgebaut (4x). Im Sektor Zwei- und Mehrfamilienhaus (i.e.S.) wurde in den letzten Jahren nur 1 Bautätigkeit erfasst, auch hierbei handelt es sich um eine Sanierung im Altbestand (Gemeinschaftliches Wohnen im Alter, Markt 18/19).

Insgesamt kann die Bautätigkeit in Ostritz als gering bezeichnet werden.

2.6.4 Wohnbaupotentiale

Unter dem Begriff Wohnbaupotential werden zusammengefasst: Leerstehende Wohneinheiten in bestehenden Gebäuden, Brachflächen und Baulücken in Gebieten mit Wohnfunktion sowie freie Plätze in bestehenden Wohngebieten (B-Plan Reserven).

Leerstand

Das Thema Leerstand wurde bereits in Kapitel 2.6.2 behandelt, mit dem Fazit, dass der Anteil vollständig oder teilweise **leerstehender Wohnsubstanz im Stadtgebiet 15,7 % (bzw. 2017/20: 16,9 %)** beträgt. Seit 1993 liegt der Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung in der Sanierung denkmalgeschützter Bausubstanz. Einige private und öffentliche Objekte wurden bereits saniert, im Ortsteil Leuba erfolgte dies mit den Mitteln aus dem Dorferneuerungsprogramm des Freistaates Sachsen. Selbst wenn nicht jedes leerstehende Objekt reaktiviert werden kann, steht damit ein großes Potential zur Verfügung. Insbesondere, da ein Schwerpunkt des räumlichen Leerstands auf die Innenstadt entfällt, auf welcher auch der städtebauliche Fokus der Sanierung, Entwicklung und Wiederverdichtung liegt. Um diese Potentiale zu ergründen, wurde seitens der Stadt 2017 eine Bestandserfassung zu Gebäudezustand, -nutzung und Leerstand durchgeführt und mit Fokus auf die Innenstadt im Jahr 2020 teilweise aktualisiert.

Mit gezieltem Rückbau reagiert die Stadt auf die demografische Entwicklung und die veränderte Nachfrage. So erfolgte z.B. 2004-2007 die Rückbau der „Kolonie“/„Friedensblick“ im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost um Leerstand und Sanierungslast zu reduzieren.

Baulücken

Aufgrund der lockeren Baustruktur und des Abrisses einzelner Wohngebäude sind zudem weitere Baulücken in den Bereichen Innenstadt, Altstadt und Nord verfügbar, die nach § 34 BauGB bebaubar sind. So zum Beispiel im B-Plan Gebiet Frauenstraße/ Stadtkern: 6 Baulücken (Schätzung aus dem Luftbild im Geoportal Sachsen, Zählung unbebauter Flurstücke). Ein Baulücken- oder

BESTAND UND GRUNDLAGEN

Brachflächenkataster für die Stadt Ostritz existiert bisher nicht, auch wenn bereits im SEKo diese Maßnahmen im Rahmen eines Leerstandsmanagements anregt wird.

B-Plan-Reserven

Der Flächennutzungsplan von 1995 erhofft einen Bevölkerungszuwachs von ca. 200 EW und weist dementsprechend Wohnbauflächen für 90-100 Wohneinheiten (WE) auf ca. 5 ha Fläche aus.⁴¹ Die meisten dieser Standorte wurden bereits mittels B-Plänen zu Bauland aktiviert und teilweise umgesetzt (s. Tab. 10).

Tab. 10: Übersicht über die Bebauungspläne mit Flächen für Wohnnutzung sowie deren Auslastung (Daten: SEKo (Fortschreibung 2010: 106 (Tab. A-2)) sowie Angaben Bauamt (09.04.2021) und Abgleich mit dem Geoportal Landkreis Görlitz, 21.04.2021))

Gebiet	Ausweisung in FNP 1995	Status/ Auslastung der Wohnnutzung
An der Halde (B-Plan 4, 1996)	WA-Erweiterung neben dem Sondergebiet	100 % Auslastung
Apfelweg (Ergänzungssatzung, 1998)	WA-Standort Ostritz „Neiße-Blick“	100 % Auslastung
Schönfelder Weg (Ergänzungssatzung, 2001)	WA-Erweiterung Ostritz Nord (östlich der B 99)	100 % Auslastung
	WA-Erweiterung Ostritz Nord (westlich der B 99)	Gebiet nicht umgesetzt (ca. 1 ha)
Wohnpark Altstadt (B-Plan 2, 2001)	WA-Standort Ostritz Altstadt	0 % Auslastung 56 freie WE ⁽¹⁾
Stadtkern Frauenstraße (B-Plan 5, 1998)	M Innenstadtbereich	mind. 6 freie Parzellen (Baulücken)
ehemalige „Kolonie Friedensblick“	Teil des WA-Gebietes (Bestand) südlich der Altstadt	Ehem. > 100 WE (ca. 1 ha) Rückbau 2004-2007 wg. Leerstand
	WA-Gebiet neben Sportplatz Leuba	1 Gebäude, Bestand vor 1996 Gebiet nicht umgesetzt (ca. 1 ha)
Freie Kapazitäten :		62 WE „direkt verfügbares Potential“ in bestehenden B-Plänen
davon	56 WE 6 WE	B-Plan „Wohnpark Altstadt“ ⁽¹⁾ B-Plan „Stadtkern Frauenstraße“
zzgl.	ca. 3 ha	nicht umgesetzte bzw. rückgebaute WA-Gebiete in Leuba, Ostritz Nord und ehem. „Friedensblick“ (je ca. 1 ha) als „theoretisches Potential“

⁽¹⁾ Das B-Plangebiet „Wohnpark Altstadt“ liegt entsprechend der aktuellen Hochwasserlinie des HQ₁₀₀ anteilig im Überschwemmungsgebiet. Die Hochwasserlinie wird derzeit, unter Berücksichtigung der erfolgten technischen Hochwasserschutzmaßnahmen, neu berechnet. Dazu siehe Anmerkung in Kapitel 2.2.4 Hochwasser. Sobald die neuen Daten vorliegen ist, auch aufgrund der bisherigen Nichtauslastung des B-Plangebietes, eine Rücknahme oder Änderung (Flächenreduzierung) des bestehenden B-Planes zu überdenken.

Fazit: Freie Kapazitäten befinden sich im B-Plan Wohnpark Altstadt, welcher Raum für 56 Wohneinheiten ausweist, wovon bisher keine Parzelle bebaut wurde. Zudem stehen mind. 6 Baulücken im B-Plan „Stadtkern, Frauenstraße“ zur Bebauung zur Verfügung („direkt verfügbares Potential“). Zusätzlich bestehen noch weitere, nicht erschlossene bzw. rückgebaute, Flächen (WA) aus dem FNP 1995. So ist beispielweise das 1885 angedachte Allgemeine Wohngebiet neben dem Sportplatz in Leuba bisher nicht umgesetzt worden.

⁴¹ Erläuterungsbericht FNP (1995: 41-42) sowie SEKo (Fortschreibung 2010: 35).

BESTAND UND GRUNDLAGEN

2.7 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

2.7.1 Geschichtliche Entwicklung

Ein geschichtlicher Abriss zur Entwicklung der Wirtschaft in Ostritz wird im SEKo gegeben.⁴² Die Wirtschaftliche Entwicklung im Teilbereich östlich des Turbinengrabens wurde bereits in Kapitel 2.3.3, Seite 17) beschrieben.

2.7.2 Wirtschaft/ Beschäftigte am Arbeitsort und Pendlerverhalten

Wirtschaft

Die Darstellung des wirtschaftlichen Spektrums in Ostritz kann anhand der gemeldeten sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten und deren Zugehörigkeit zu den Wirtschaftsbereichen dargestellt werden. Im Stadtentwicklungskonzept von Ostritz werden die wirtschaftliche Entwicklung bis 2010 und der Stand zum Jahr 2008 betrachtet.⁴³ Wohingegen sich bis 2008 eine deutliche Verschiebung in den Wirtschaftssegmenten, vor allem durch eine Zunahme im Bereich der sonstigen Dienstleistungen (+14 %) zeigt, unterscheidet sich der Status im Jahr 2018 (und 2019 analog) nur geringfügig vom Stand 2008. Das Segment Dienstleistungen wird nunmehr differenziert in Unternehmens- und öffentliche/ private Dienstleister, hat aber insgesamt in gleicher Weise mit über 50 % den größten Anteil. Zuwachs (+6 %) entfällt auf das produzierende Gewerbe (inkl. Baugewerbe) und minimal auf den Bereich Land- und Forstwirtschaft/ Fischerei (+1 %). Verluste (-6 %) sind im Sektor Handel/ Gastgewerbe/ Verkehr zu verzeichnen.

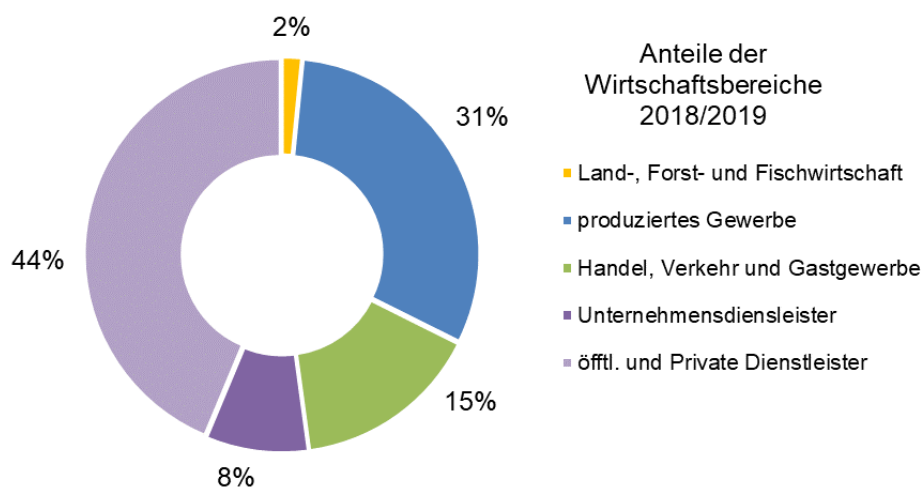


Abb. 5: Prozentuale Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen im Jahr 2018/ 2019 (Daten: StaLA, 2021)

In Auswertung der Statistik der Gewerbemeldungen der Jahre 2010 bis 2019 – in Ergänzung der Daten aus dem SEKo bis 2009 – lassen sich die Aussagen aus dem SEKo für die Gegenwart nicht direkt bestätigen. Die Gewerbebilanz zeigt sich stark schwankend. Jahre negativen und positiven Gesamtwerts wechseln sich ab. Im Gesamtblick fallen die negativen Bilanzen leicht höher aus, eine leichte unternehmensbezogene Schrumpfung lässt sich ableiten, insbesondere im Blick auf die Anzahl der insgesamt aktiven Gewerbe. Im Durchschnitt wurden in den letzten 10 Jahren ca. 5 Gewerbeanmeldungen pro Jahr weniger verzeichnet als in der Dekade zuvor.

⁴² SEKo (Fortschreibung 2010: 41-42).

⁴³ SEKo (Fortschreibung 2010: 42-48).

BESTAND UND GRUNDLAGEN

Tab. 11: Gewerbeanmeldungen im Zeitraum 2010-2019 (Daten An- und Abmeldungen: StaLA, 2021; Daten Aktive Gewerbe: Gewerbeamt Stadt Ostritz (19.04.2021))

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Gewerbeanmeldungen	14	9	14	11	1	0	7	18	14	10
Gewerbeabmeldungen	14	5	19	6	0	0	15	12	14	16
Gewerbebilanz	0	+4	-5	+5	+1	0	-8	+6	0	-6
Aktive Gewerbe ⁴⁴	164	171	163	168	108	171	162	163	162	161

Anhand der aktuellen Zahlen aus dem Gewerbeverzeichnis der Stadt Ostritz und dem Vergleich mit den Zahlen aus dem SEKo, lässt sich eine deutliche Veränderung der Gewerbestruktur, wie auch der Unternehmensstruktur ableiten. Obwohl z.B. die Zahlen der Beschäftigten im Sektor Dienstleistungen einen ähnlichen Prozentsatz wie im Jahr 2010 ausmachen, ist die Zahl der Unternehmen in diesem Bereich stark gesunken (2010: 112, 2019: 40). Der derzeit größte Arbeitgeber in der Gemeinde Ostritz ist weiterhin das Internationale Begegnungszentrum St. Mariental (IBZ). Ergänzend stellt die Zahl der kleinen Unternehmen (handwerklich und gewerblich) im Ort ein wichtiges Standbein der Stadt dar.

Tab. 12: Verteilung der Gewerbe im Vergleich 2010 und 2019 (Daten: SEKo und Stadt Ostritz)⁴⁵

Stand 29.11.2010 (Daten SEKo S. 43)		Stand 31.12.2019 (Angabe Stadt Ostritz)	
Aktive Gewerbe	167	161	Aktive Gewerbe
Gewerbe und Dienstleistungen	112	40	4 Ärzte
			14 Gewerbe (Bauen + Wohnen)
			22 Dienstleistungen
Handel	41	2	Nahrung & Genussmittel
Gastgewerbe	14	11	Gastronomie & Beherbergung
		108	weitere, nicht differenzierte

Arbeitsmarkt (Erwerbstätige, Pendlerverhalten, Arbeitslosenzahlen)

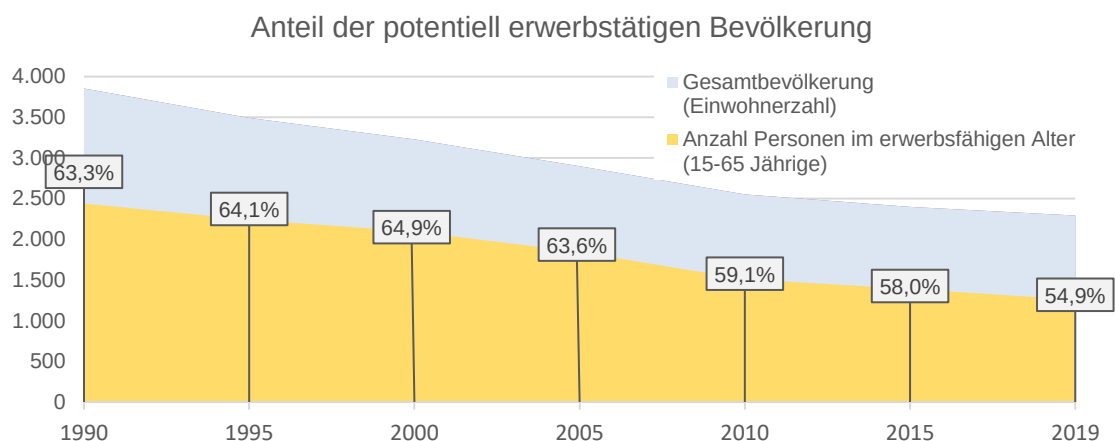


Abb. 6: Entwicklung der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter anteilig der Gesamtbevölkerung (eigene Darstellung nach Daten des Demografiemonitor Sachsen und des StaLA, 2021)

⁴⁴ Angabe Gewerbeamt Stadt Ostritz, 19.04.2021. Die Angabe für 2014 ist fraglich, da sie stark aus der Reihe bricht.

⁴⁵ SEKo (Fortschreibung 2010: 43) sowie Angabe auf der Homepage der Stadt Ostritz.

BESTAND UND GRUNDLAGEN

Wie bereits in Kapitel 2.4 angemerkt, sind die Zahlen der Personen im erwerbsfähigen Alter (i.d.R. die 15-65-Jährigen) seit Jahren rückläufig. Die Abbildung (Abb. 6) verdeutlicht, dass die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter sowohl zahlenmäßig wie auch prozentual Verluste zeigt. Dies resultiert aus den Folgen des demografischen Wandels und der damit verbundenen Verschiebung in den Altersgruppen. Die Verluste sind in den Jahren bis 2010 stärker ausgefallen als in der letzten Dekade,⁴⁶ dennoch hält die Tendenz des Rückgangs dieser Bevölkerungsgruppe an. Im Konkreten bedeutet das für Ostritz den weiteren Rückgang potentieller bzw. realer Arbeitskräfte.

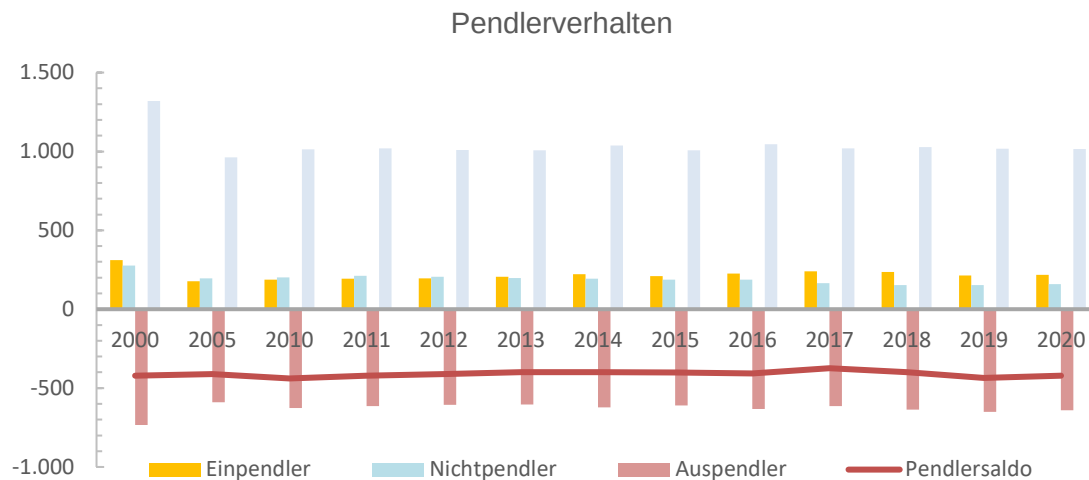


Abb. 7: Darstellung des Pendlerverhaltens in Relation zur Gesamtzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohn- oder Arbeitsort Ostritz (eigene Darstellung nach Daten des StaLA, 2021).

Ein weiterer Indikator des Arbeitsmarktes ist das Pendlerverhalten. In der nachfolgenden Grafik (Abb. 7) sind die Pendlerzahlen in Relation zur Gesamtzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Ostritz dargestellt. Das Pendlersaldo zeigt sich relativ konstant mit einem deutlichen Auspendlerüberschuss von ca. 400 Beschäftigten. Die Auspendlerzahlen sind damit doppelt bis dreifach so hoch wie die der Einpendler. Es gibt also bedeutet mehr Erwerbstätige mit Wohnsitz in Ostritz, die außerhalb der Gemeinde arbeiten (vorrangig in Görlitz und Zittau), als andersherum. Vor diesem Hintergrund erscheint das Entwicklungsziel, Wohnort zwischen den Zentren zu werden, begründet. Ersichtlich ist auch, dass es seit 2012 noch weniger Nichtpendler gibt als Einpendler. Die Menge derjenigen Beschäftigten, die sowohl in Ostritz leben als auch arbeiten stellt also den kleinsten Teil der arbeitenden Bevölkerung dar. Ersichtlich wird der gleiche Umstand darin, dass die Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (Nichtpendler + Einpendler) deutlich stärker sinken als die der Beschäftigten am Wohnort (Nichtpendler + Einpendler). Dies setzt die im SEKo bereits festgestellte Entwicklung fort und deutet auf einen weiteren Rückgang von Arbeitsplätzen in der Stadt hin. Bleibt das Arbeitsplatzangebot im Stadtgebiet auch zukünftig geringer als der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter, kann dies möglicherweise einen weiteren Verlust an erwerbsfähigen Einwohnern durch Fortzug bedeuten.

Die abschließende Betrachtung der Arbeitslosenzahlen für Ostritz zeigt in der letzten Dekade eine durchschnittliche Arbeitslosenquote von 10,9. Dabei fiel diese in den letzten 5 Jahren etwas höher aus als zuvor und ist damit etwa doppelt so hoch wie in den Jahren 2008/ 2009. Seit 2010 steigt die Quote, obwohl die Anzahl der Arbeitslosen insgesamt sinkt. Das ist auf die seit 2016 veränderte Erfassung der Arbeitslosenzahlen zurückzuführen, wie auch auf den abnehmenden

⁴⁶ Verluste: 1990-2000: 345 Personen, 2000-2010: 587 Personen, 2010-2019: 250 Personen.

BESTAND UND GRUNDLAGEN

Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter. Im regionalen Vergleich war die Arbeitslosenquote bis 2010 deutlich geringer als die des Landkreises, seit den Jahren 2013/14 fällt sie jedoch höher aus als der Mittelwert in Landkreis und Freistaat.

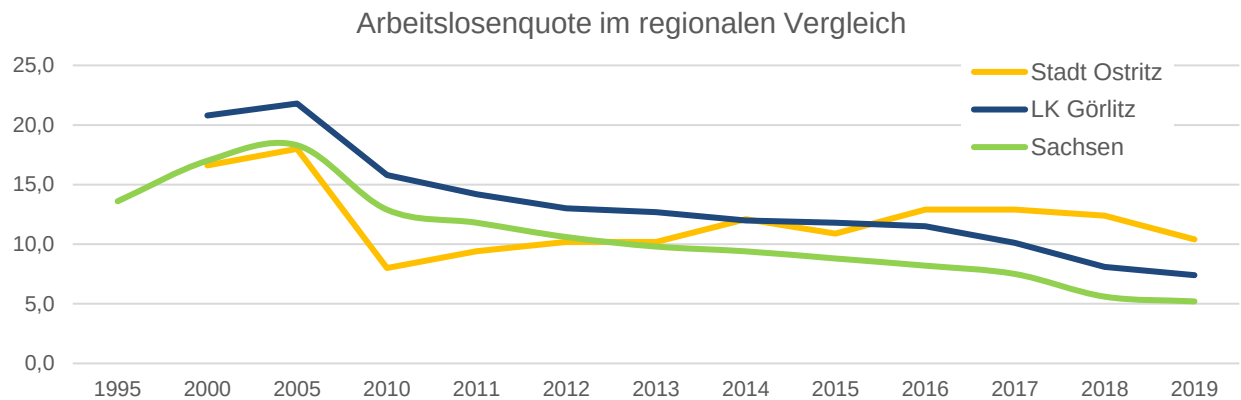


Abb. 8: Entwicklung der Arbeitslosenquote im regionalen Vergleich (eigene Darstellung nach Daten des StaLA, 2021).

2.7.3 Industrie- und Gewerbeflächen

Ostritz verfügt im rechtskräftigen FNP über ca. 50 ha ausgewiesene Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzung. Davon sind derzeit ca. 23,5 ha ausgelastet. In den ausgewiesenen Gewerbegebieten „Ostritz Nord“ an der B 99 sowie im anteilig zu Ostritz gehörenden „Gewerbe- und Industriegebiet Hagenwerder“ (OT Leuba, Gemarkungsgrenze zu Görlitz) sind ca. 14, 5 ha freie Gewerbeflächen vorhanden. Diese Standorte in beiden Gebieten sind erschlossen und zählen daher als „direkt verfügbares Potential“.

Die nachfolgende Tabelle (Tab. 13) gibt einen Überblick über die gewerblichen und industriellen Standorte in Ostritz.⁴⁷

Tab. 13: Übersicht gewerblicher und industrieller Standorte in Ostritz und aktueller Status (Daten: SEKO und Angaben Stadt Ostritz)⁴⁸

Erschlossene Gewerbegebiete			
Standort	im FNP 1995	Baufläche (netto)	Status: erschlossen
Industrie- und Gewerbegebiet Hagenwerder (Leuba, Hauptstraße 101, Gemeindegrenze zu Görlitz)	GI	ca. 28 ha auf Leubaer Flur	Auslastung ca. 31 % (16 ha) noch ca. 12 ha (netto) verfügbar
Gewerbegebiet Ostritz Nord (an der B 99)	GE	ca. 4,1 ha	Auslastung ca. 32 % (ca. 1,6 ha) ca. 2,5 ha (brutto) verfügbar
Tankstelle	T	ca. 0,3 ha	ausgelastet
Gewerbegebiet am Alten Hutberg (Galgenberg)	GE	ca. 2,2 ha	ausgelastet
Ehemaliges Heinrichswerk (westlich der Leubaer Straße)	GE	ca. 2,1 ha	ausgelastet, Baulücke neben Villa Heinrichswerk an der Bahnhofstraße

⁴⁷ Langform der Tabelle (mit Details zum Status u. Angabe angesiedelter Unternehmen) findet sich im Anhang S. 59.

⁴⁸ SEKO (Fortschreibung 2010: Seite 44, Tab. 4-7; Seite 45, Tab. 4-8); Abgleich mit Luftbild im Geoportal Landkreis Sachsen (Zugriff 12.04.2021); Angaben Homepage der Stadt Ostritz.

BESTAND UND GRUNDLAGEN

Ehemalige Lederfabrik (zwischen Leubaer Straße und Turbinengraben)	GE	ca. 3,7 ha	Teilfläche ausgelastet (ca. 1,3 ha), übrige Fläche zurückgebaut wegen fehlender Nachnutzung (Grünfläche, unbebaut, ca. 2,4 ha)
Summe:		40,4 ha	GE/GI-Fläche
davon		23,5 ha	Ausgelastete Gewerbefläche
		14,5 ha	Freie, erschlossene Gewerbefläche als „direkt verfügbares Potential“
		2,4 ha	Zurückgebaute Gewerbefläche als „theoretisches Potential“ (theoretisch, da keine Nachfrage)

Nicht erschlossene und brachliegende Standorte			
Standort	im FNP 1995	Bau- fläche (netto)	Status
GE zwischen Görlitzer Straße und Schönfelder Weg/ Kläranlage	GE	ca. 1,6 ha	Status: nicht erschlossen, theoretisch vollständig verfügbar
Ehem. Jutespinnerei I (Bahnhofstraße, östlich des Turbinengrabens)	GE	ca. 2,8 ha	Status: erschlossen, Brachfläche mit z.T. ruinöser Gebäudesubstanz, Lage im Überschwemmungsgebiet (HQ ₁₀₀)
Ehem. Jutespinnerei II (ehem. NVA-Gelände, öst- lich des Turbinengrabens, südlicher Teilbereich)	G	ca. 5,2 ha	Status: erschlossen, Brachfläche mit z.T. ruinöser Gebäudesubstanz, Lage im Überschwemmungsgebiet (HQ ₁₀₀)
Summe:		9,6 ha	GE/GI-Fläche
davon		9,6 ha	Überwiegend brachliegende Gewerbefläche als „theoretisches Potential“

Weitere, ehemals gewerbliche Standorte (keine Ausweisung von G/GE/GI im FNP 1995)			
Standort	im FNP 1995	Bau- fläche (netto)	Zustand
Jutewaren Blumberger Weg	WA, Grün- fläche	ca. 0,2 ha	Brachfläche mit ruinöser Gebäudesubstanz
MEWA-Werk Viebigstraße	k.A.: z.T. Gemein- bedarf	ca. 2,0 ha	Nachnutzung von Flächen und Gebäuden (Hallen; MEWA-Bad), 1 leerstehendes Gebäude (an B 99)
Summe:		ca. 2,2 ha	ehemals gewerblich genutzte Flächen MEWA tlw. nachgenutzt, Jutewaren ruinös

TOTAL:	Summe:	50 ha	GE/GI-Fläche laut FNP 1995 (zzgl. ehemals gewerblich genutzte Flächen von MEWA-Werk + Jutewaren Blumberger Weg)
	davon	23,5 ha	Ausgelastete Gewerbefläche
		14,5 ha	Freie, erschlossene Gewerbefläche als „direkt verfügbares Potential“
		12 ha	Überwiegend brachliegende Gewerbefläche als „theoretisches Potential“

Seit 2010 sind in Ostritz nur knapp 50 % der ausgewiesenen 50 ha GE/GI-Fläche ausgelastet. 29 % (= 14,5 ha) der im FNP 1995 ausgewiesenen Gewerbefläche sind bereits erschlossen und frei verfügbar. Der Umfang dieses direkt verfügbaren Potentials hat sich seit 2010 kaum verändert. Daraus lässt sich schlussfolgern, dass der Vermarktungserfolg dieser erschlossenen Standorte noch nicht ausreichend ist. Das SEKo führt als Gründe dafür eine fehlende Ansiedlungspolitik der Stadt selbst, wie auch die vergleichsweise hohen Hebesätze der Gewerbesteuern an. Beiden Aussagen treffen nach wie vor zu.

BESTAND UND GRUNDLAGEN

Weitere 24 % der ausgewiesenen Gewerbeflächen liegen seit mindestens einer Dekade brach oder wurden bereits zurückgebaut. Aufgrund der historischen gewerblichen Nutzung stehen die Flächen unter Altlastenverdacht unterschiedlichen Handlungsbedarfs. Anhand der bisherigen gewerblichen Entwicklung ist nicht davon auszugehen, dass in naher Zukunft eine Nachfrage in diesem Umfang besteht bzw. aufkommen wird.

Es lässt sich die Aussage des SEKo bestätigen, dass Ostritz mit einer Fläche von ca. 14,5 ha unausgelasteter, direkt verfügbarer Gewerbefläche im „für die Stadtgröße angemessenen Umfang die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen“ hat.⁴⁹ Ein Rückbau nichtbenötigter Gewerbeflächen und deren Freigabe für andere Nutzungen ist anhand einer Bedarfsermittlung zu prüfen (siehe Kapitel 4.3.2). Für die Flächen des Planbereichs findet sich im SEKo folgender Vermerk: „Vor allem hinsichtlich der ehemaligen NVA-Fläche sollten die Inhalte des FNP überarbeitet werden. Durch die direkte Lage an der Lausitzer Neiße, den fehlenden [technischen A. d. V.] Hochwasserschutz für das Gelände sowie die südlich anschließenden Grünflächen bietet sich die Renaturierung der Fläche an.“⁵⁰

2.8 Soziale Infrastruktur (Einrichtung d. Gemeinbedarf)

Im Planbereich befindet sich eine Bildungseinrichtung:

- Schkola Ostritz, Umweltmodellschule (Grund- und Oberschule, staatlich genehmigte Ersatzschule, seit 2005)

⁴⁹ SEKo (Fortschreibung 2010: 44).

⁵⁰ SEKo (Fortschreibung 2010: 44).

ZIELE UND PLANUNGSVORGABEN

3 ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesplanerische Vorgaben für das Plangebiet

3.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Der Landesentwicklungsplan 2013 als Fortschreibung des bisherigen Landesentwicklungsplans von 2003 ist am 31.08.2013 in Kraft getreten. Der Landesentwicklungsplan Sachsen stellt das fachübergreifende Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung dar. Er hat die Aufgabe, die Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren und auf sozial ausgewogene sowie ökologisch und ökonomisch funktionsfähige Raum- und Siedlungsstrukturen hinzuwirken. Für Ostritz bzw. das Plangebiet enthält der LEP 2013 folgende Aussagen:

Raumstruktur

- Ostritz, Gemeinde im ländlichen Raum, im Landschaftsraum Östliche Oberlausitz, dem Oberzentrum Görlitz als Mittelbereich zugeordnet. (Zum ländlichen Raum gehören Gebiete, die eine dünnere Besiedlung und geringere bauliche Verdichtung aufweisen.)
- Lage an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse zwischen Görlitz und Zittau
- Grenznahe Gebiet mit besonderem Handlungsbedarf.

Arten und Biotope

- Plangebiet im Verbindungsbereich, in dem Flächen für einen Biotopverbund entwickelt werden sollen (Fluss- und Bachauen bzw. -täler. hier: Neißeal)
- Teilflächen von Ostritz: Streifgebiet (bzw. Verbindungsflächen) für großräumig lebende Wildtiere mit natürlichem Wanderungsverhalten
- Mittlere Vorkommen an gefährdeten Tier- und Pflanzenarten je TK 10
- Kleinräumige Vorkommen moortypischer Biotope/ Vegetation im Stadtgebiet Ostritz und im Plangebiet

Boden/ Bodenschutz/ Ressourcen:

- Gebiet mit überwiegenden Bodenwertzahlen 51-70 (mittlere Wertigkeit)
- Im Plangebiet keine nennenswerten Vorkommen von Steine- und Erden-Rohstoffen, sowie keine Vorkommen von Braunkohlelagerstätten, Erzen und Spaten (im Gebiet Ostritz Vorkommen von Festgesteinen inkl. Karbonatgesteinen und im Auenbereich der Neiße Vorkommen von Kiesen, Kiessanden und Sanden)

Kulturlandschaft

- Gemeindegebiet Ostritz: mittlere bis hohe Ausprägung der Oberlausitzer Umgebungslandschaft.

Es werden **nachfolgende Umweltschutzziele** formuliert, welche zum Teil wie folgt lauten und für den Planungsraum der Stadt Ostritz gelten:⁵¹

⁵¹ Siehe Umweltbericht B-Plan Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer-Straße.

ZIELE UND PLANUNGSVORGABEN

- Rückbau beziehungsweise Zwischennutzung von leerstehender Bausubstanz einschließlich eines Leerstandsmanagement bei Dörfern mit hohem Gebäudeleerstand (Kapitel 2.2.2 Stadt- und Dorfentwicklung)
- Schutz vor bzw. Beschränkung von Zerschneidung in unzerschnittenen verkehrsarmen Räumen einschließlich Rückbau nicht mehr benötigter und zerschneidend wirkender Elemente in angrenzenden Bereichen
- Sicherung von siedlungsklimatisch bedeutsamen Bereichen
- Sicherung und Rückgewinnung von Retentionsräumen und Verbesserung des Wasserhaltevermögens in der Landschaft
- Sanierung von schädlichen Bodenverunreinigungen und Altlasten
- Erhalt lebensfähiger Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten in ausreichender Größe und Qualität, bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben
- Aufhalten des Artenrückganges, Verbesserung der Gefährdungssituation der Rote-Liste-Arten
- Schutz, Pflege und Entwicklung bedeutsamer Lebensräume / Schutzgebiete, Erhalt geschützter Biotope

3.2 Regionalplanerische Vorgaben für das Plangebiet

3.2.1 Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien 2010

In der Ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien, der seit dem 04.02.2010 rechtsverbindlich ist, werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung des Landesentwicklungsplans Sachsen (LEP 2003) für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien konkretisiert.

Der rechtskräftige Regionalplan, bestehend aus Erläuterungs- und Umweltbericht mit Kartenteil formuliert u.a. folgende Umweltziele, die für das Plangebiet zutreffen:

Besondere Anforderungen an Schutz/ Entwicklung des Wasserhaushaltes:

- Sanierung von Fließgewässerabschnitten (W2) → Darstellung Neißeabschnitt im Plangebiet als sanierungsbedürftiger Fließgewässerabschnitt (im Sinne von LEP Z 4.3.2)
- Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsbereiche (W5) → Ausweisung von Flächen des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet für Erhalt und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsbereiche bzw. zur Hochwasservorsorge
(Vorbehaltsgebiet bzw. Vorranggebiet Überschwemmungsbereich)⁵²
- Abbau vorhandener / Verhütung künftiger Schadstoffkontaminationen in gering grundwassergeschützten Gebieten (W7)
- vorrangige Altlastensanierung u.a. von Altlastenstandorten in den ausgewiesenen Überschwemmungsbereichen (Z 4.1.1.7)

⁵² In Vorbehaltsgebieten sind die raumstrukturellen Anforderungen einer bestimmten Angelegenheit vorrangig vor allen anderen Angelegenheiten zu erfüllen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Vorhaben müssen im betreffenden Gebiet mit dem vorrangigen Ziel vereinbar sein. Gegenläufige Vorhaben und Maßnahmen sind nicht zulässig.

ZIELE UND PLANUNGSVORGABEN

Besondere Anforderungen an Schutz/ Entwicklung von Klima und Luft:

- Erhalt von Räumen mit hohem Freiflächensicherungsbedarf (K1)

Besondere Anforderungen an Schutz/ Entwicklung von Arten und Biotopen:

- Schaffung von Verbindungsflächen des ökologischen Verbundes sowie Verminderung von Isolationswirkung (A3b) – im nördlichen Teilbereich des Plangebietes

Besondere Anforderungen an Schutz/ Verbesserung des Erholungspotentials:

- Entwicklung von Räumen für die landschaftsbezogene Erholung (E2):
Umfeld Berzdorfer See; länderübergreifend touristisches Großgebiet Umgebundeland-
schaft (Plangebiet nicht im Konkreten, aber eingeschlossen)
- Erhalt des (touristischen) Grenzübergangs zum Haltepunkt Krzewina Zgorzelecka

3.2.2 Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, 2. Gesamtfortschreibung

Der Regionalplan für die Region Oberlausitz-Niederschlesien befindet sich derzeit in der zweiten Gesamtfortschreibung im fortgeschrittenen Zustand. Es ist zeitnah zu erwarten, dass er Rechtskraft erlangt und damit den noch rechtsverbindlichen Regionalplan (1. Gesamtfortschreibung 2010) ablöst. Daher werden die zu erwartenden Festsetzungen der 2. Gesamtfortschreibung bereits betrachtet. Die Ziele aus der Ersten Gesamtfortschreibung 2010 werden konsequent fortgesetzt und finden sich in der Raumnutzungskarte und der Karte zum Integrierten Entwicklungskonzept wieder:

Besondere Anforderungen an Schutz/ Entwicklung des Wasserhaushaltes im Plangebiet:

- Ausweisung als Vorranggebiet und Vorbehaltsgebiet Hochwasservorsorge
(ohne Klosterwiese)
- Vorranggebiet Vorbeugender Hochwasserschutz (Retentionsraum)
(Klosterwiese und Neißelauf)
- Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsbereiche (W5)

Besondere Anforderungen an Schutz/ Verbesserung von Klima und Luft; ... von Arten und Biotopen und ... des Erholungspotentials

- analog Regionalplan 2010.

Ergänzend in der 2. Gesamtfortschreibung:

Besondere Anforderungen an Schutz/ Verbesserung des Landschaftsbildes:

- Erhalt von Räumen mit hoher/ sehr hoher Bedeutung des Landschaftsbildes (L1)
(betrifft Neißeniederung – Plangebiet eingeschlossen)

3.3 Fachplanungen und informelle Planungen

Für die Gemeinde Ostritz existieren weitere Fach- und informelle Planungen. Anzuführen sind:

- Struktureller Rahmenplan Berzdorfer See (2010) – für Teilbereiche in Leuba
- Städtebauliches Entwicklungskonzept Ostritz (SEKo, Fortschreibung 2010)
- Entwicklungskonzept Wohnen (2002, im SEKo berücksichtigt)
- Dorfentwicklungskonzept für Leuba (1994, im SEKo berücksichtigt)
- Spielplatz/ Sportstättenentwicklungskonzept (2011, für den Planbereich nicht relevant)
- Studie zum Umgang mit kommunalen Gebäuden (2016)

ZIELE UND PLANUNGSVORGABEN

Da der Strukturelle Rahmenplan für den Berzdorfer See die Fläche des Plangebietes nicht erfasst, werden im Text nur die Aussagen des Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Ostritz vorgestellt.

3.3.1 Stadtentwicklungskonzept Ostritz (SEKo, Fortschreibung 2010)

Das SEKo stellt einen verbindlichen Orientierungsrahmen für die Stadtentwicklung dar und legt mit einer fachübergreifenden, räumlichen Prioritätensetzung die Basis für den zukünftigen Einsatz kommunaler Gelder und Fördermittel. Es ist Grundlage für die mittelfristige Haushaltsplanung und für das Handeln der Fachämter verbindlich. In Bezug auf den Flächennutzungsplan ist das SEKo als ergänzende informelle Planung⁵³ zu verstehen, die Prioritäten und Handlungsrichtungen für die Umsetzung definiert.

Das Stadtentwicklungskonzept Ostritz (Fortschreibung 2010) spricht inhaltliche Punkte an, die in der vorliegenden Begründung zum Flächennutzungsplan bereits an entsprechender Stelle zitiert werden. Zudem stellt es das Leitbild der Stadt Ostritz und Maßnahmen zu dessen Umsetzung vor.

Leitbild der Stadt Ostritz und übergeordnete Entwicklungsziele

Das Leitbild der Stadt Ostritz umfasst die angestrebte Entwicklungsperspektive und formuliert langfristig angestrebten Zustand der Stadt. Dieser wird im SEKo mit folgenden Aspekten beschrieben:⁵⁴

Energieökologische Stadt:

Fortsetzung der Energie-ökologischen Modellstadt Ostritz-St. Marienthal durch Projekt und Aktivitäten im Einvernehmen mit dem Ostritzer Motto: „Leben – Energie – Fluss.“

Dreiländerstadt:

Ausbau der Kommunikation und Kooperation mit den polnischen (und tschechischen) Nachbarn im Sinne der übergeordneten Gemeindefunktion grenzübergreifender Kommunikation.

Attraktiver Standort für Handel und Gewerbe:

Klein- und mittelständige Unternehmen (KMU) als wirtschaftliches Rückgrat der Stadt aktiv unterstützen.

Wohnstadt im Grünen für jedes Alter:

Die Folgen des demografischen Wandels werden anerkannt. Es gilt, den Entwicklungstrend zu stoppen und den Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen.

Historische Kleinstadt:

Ziel ist ein kleinstädtisches Flair der Innenstadt, geprägt durch gepflegte Altbausubstanz, einen attraktiven Stadtkern und einen lebendigen Marktplatz. Ergänzend steht Leuba als einladender dörflicher Ortsteil.

⁵³ Informelle Planung hat das Ziel, im Vorfeld der rechtsverbindlichen Planung durch kooperative Prozesse mögliche Konflikte zu beseitigen oder auszugleichen. Weiterhin wird durch das frühzeitige und umfassende Einbeziehen der Betroffenen die spätere Umsetzung planerischen Handelns erleichtert. Informelle Planung bezeichnet nicht formalisierte, nicht verbindliche sowie konsensorientierte Planungsverfahren. (vgl. dazu ARL: Planungsbegriffe in Europa, Hannover 2003)

⁵⁴ SEKo (Fortschreibung 2010: 6-11).

ZIELE UND PLANUNGSVORGABEN

Attraktives Tourismusziel:

Ostritz möchte den steigenden Markt der Städte- und Kurzurlaubsreisenden für sich gewinnen und mit bestehenden Potentialen werben: dem Oder-Neiße-Radweg, das Kloster St. Marienthal, die historische Innenstadt und die Ostritzer Umgebung.

Generationsübergreifende Stadt

Die Ostritzer nehmen aktiv am kleinstädtischen Leben und den vielfältigen Angeboten teil und sie beteiligen sich ehrenamtlich an kommunalen Aufgaben sowie an der vielfältigen Vereinsarbeit.

Entsprechend dieses Leitbildes fasst das SEKo die Entwicklungsziele und Maßnahmen für die Fachbereiche zusammen. Diese werden in Kapitel 4 (Entwicklungsziele des FNP) wiedergegeben.

3.4 Verbindliche Bauleitplanungen und Satzungen

Die bisher vorliegenden Planungen und Satzungen im Gebiet der Stadt Ostritz sind in der nachfolgenden Tabelle (Tab. 14) aufgelistet.

Tab. 14: Im Plangebiet aufgestellte Bebauungspläne und Satzungen

Rechtswirksame Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Ostritz	in Kraft getreten am
Stadt Ostritz	
VEP Verbrauchermarkt Ostritz	12.02.1992
BPL 1 Gewerbegebiet Ostritz-Nord Fläche 2/ Östlich der Bundesstraße B99	02.01.1992
BPL 2 „Wohnpark Altstadt“	22.12.2001
BPL 4 „An der Halde“	20.12.1996
BPL 5 „Stadtkern Frauenstraße“	08.08.1998
Ergänzungssatzung 1 „Apfelweg“	03.10.1998
Ergänzungssatzung Schönfelder Weg	15.11.2001
Satzung für das Denkmalschutzgebiet „Stadtkern Ostritz“	26.03.1993, Erweiterung: 15.05.2001
Erhaltungssatzung „Historische Altstadt“	22.10.2002
Sanierungssatzung „Stadtkern“	06.04.1993
Sanierungssatzung Gebietserweiterung	22.05.2001
BPL Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer-Straße	07.07.2021
OT Leuba mit Feldleuba	
BPL Siloanlage Leuba	09.02.2017
OT St. Marienthal mit Bergfrieden	
Erhaltungssatzung „Marienthal“	29.10.2010
Nicht rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Ostritz	Status
OT Leuba mit Feldleuba	
BPL Windpark Leuba	Vorentwurf (Überarbeitung)

Ein Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des wirksamen B-Planes Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer Straße. Unmittelbar westlich an das Plangebiet grenzt das Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern Ostritz“ an, dessen östliche Ausdehnung bis an den Turbinengraben reicht.

ENTWICKLUNGSZIELE, BEDARF UND ALTERNATIVENPRÜFUNG

4 ENTWICKLUNGSZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

4.1 Entwicklungsziele der Stadt Ostritz für den Teilbereich

Der Flächennutzungsplan formuliert Ziele der räumlichen und funktionalen Entwicklung für die Stadt Ostritz und definiert Aufgaben sowie Entwicklungsziele für die einzelnen Bereiche. Für das Plangebiet kann auf das Leitbild und die im SEKo angeführten Entwicklungsziele verwiesen werden. Die Entwicklungsziele der Fachbereiche des SEKo 2010 wurden in Hinsicht auf das Plangebiet überprüft und lassen sich wie folgt wiedergeben:

4.1.1 Entwicklungsziele Städtebau und Denkmalpflege⁵⁵

Das Plangebiet wird als Schwerpunktbereich dieses Fachbereiches unter dem Aspekt „Umgang mit Brachflächen, v.a. in der Neißeau“ im SEKo angeführt.⁵⁶ Es werden Ziele benannt, die das Plangebiet direkt oder indirekt betreffen:

1) Innen- vor Außenentwicklung:

Es sollen keine neuen Wohnbau- oder Gewerbegebiete erschlossen und außerhalb bestehender B-Pläne ausgewiesen werden. Innerstädtisches Wohnen ist konsequent zu unterstützen. Leerstände sollen abgebaut werden: langfristig angestrebt ist der Abbau überzähliger/ dauerhaft leerstehende Bausubstanz. Städtebauliche Missstände in den Bereichen Frauenstraße/ Bahnhofstraße (u. weitere) sind zu beseitigen.

2) Weitere Stärkung Innenstadtbereich/ Markt und Erhalt der historischen Bausubstanz

Bei der Sanierung und Aufwertung historischer Substanz liegt das Augenmerk auf den zentrumsnahen Wohnbereichen und der Belebung der Innenstadt. Das schließt ein, Rückbaumaßnahmen nach Einzelfallprüfung vor dem Hintergrund städtebaulicher und denkmalpflegerischer Aspekte durchzuführen – auch außerhalb der Innenstadt um sozusagen Konkurrenzstandorte zu reduzieren. Damit wird das Ziel der Entwicklung und Konsolidierung historischer Siedlungsbereiche unterstützt.

3) Brachflächenrevitalisierung und Anpassung an zukünftige Hochwasserereignisse

Es wird die Revitalisierung und Renaturierung von Flächen in der Neißeau angestrebt. Für eine Entscheidung zum Rückbau bzw. der Umnutzung von Brachflächen ist eine weiterführende Prüfung zur Aufrechterhaltung/ Aufgabe von Standorten erforderlich. (→ erfolgt in Kapitel 4.3)

4.1.2 Entwicklungsziel Wohnen⁵⁷

Die Folgen der demografischen Entwicklung betreffen insbesondere den Fachbereich Wohnen. Es gilt, den Entwicklungstrend zu stoppen und den veränderten Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen: d.h. attraktive, innerstädtische Wohnangebote für die älter werdende Bevölkerung anbieten und ebenso jungen Familien entsprechende Wohnraumangeboten zur Verfügung zu stellen um diese als neue Bürger anzuziehen. Die Lage zwischen den Zentren Görlitz und Zittau bietet Chancen in der Entwicklung zum Wohnstandort von Zittau, Löbau und Görlitz.⁵⁸

⁵⁵ SEKo (Fortschreibung 2010: 29-31).

⁵⁶ SEKo (Fortschreibung 2010: 31)

⁵⁷ SEKo (Fortschreibung 2010: 39-40).

⁵⁸ SEKo (Fortschreibung 2010: 8).

ENTWICKLUNGSZIELE, BEDARF UND ALTERNATIVENPRÜFUNG

Dabei steht auch in diesem Bereich die Stärkung der Innenstadt und des innerstädtischen wie zentrumsnahen Wohnens im Fokus. Auf eine Erschließung neuer Wohnbauflächen soll verzichtet werden.⁵⁹ Im Zusammenhang mit dem Ziel, historisch gewachsene Strukturen im Stadtkern zu erhalten, steht der

- 4) Rückbau nicht mehr benötigten Wohnraums (innerstädtischer Bausubstanz) unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und städtebaulicher Ziele.

4.1.3 Entwicklungsziele Gewerbe

Ostritz ist sich bewusst, dass **die Auslastung in den bestehenden, ausgewiesenen Gewerbe-
flächen zu gering** ist und dass eine verstärkte Ansiedlungspolitik einzuleiten ist. Aufgrund der Größe und ihrer wirtschaftlichen Voraussetzungen strebt die Stadt Ostritz jedoch keine Entwicklung zu einem bedeutenden Industrie- und Gewerbestandort an.

Das realistisch gesetzte Ziel ist **die aktive Unterstützung der bereits ansässigen Unternehmen** (vorrangig KMU), um so auch Arbeits- und Ausbildungsplätze vor Ort zu erhalten. Es sollen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um die Ansiedlung weiterer klein- und mittelständischer Unternehmen (KMU) **auf den freien Flächen der Stadt** zu unterstützen.⁶⁰ Im Fachbereich Gewerbe bestehen Synergien zu den bereits beschriebenen städtebaulichen Entwicklungszielen:

- 1) ... **keine neuen (gewerblichen) Bauflächen auszuweisen und zu erschließen.**
- 2) ... den Innenstadtbereich als attraktiven Standort für (Wohnen,) Handel und Gewerbe zu stärken, d.h. alle innenstadtrelevanten Nutzungsformen zurück vom Stadtrand auf den Markt und in die Innenstadt zu holen.
- 3) ... die gewerblichen Brachflächen in der Neißeau zu revitalisieren.

Als Maßnahmen für das ehemalige NVA-Gelände (Teilfläche Plangebiet) werden der Abriss vorhandener baulicher Anlagen und Renaturierung der Fläche angeführt.⁶¹

4.1.4 Entwicklungsziel Natur und Umwelt: Hochwasserschutz

Auch unter dem Thema Hochwasser im Fachbereich Natur und Umwelt wird das Ziel der Renaturierung der Neißeau bekräftigt:

- 5) Hochwasserschutz, Rückbau- und Renaturierung von Brachflächen.

Als Maßnahme wird die Entsiegelung und Renaturierung des NVA-Geländes als Fläche in der Neißeau zum Zweck der Schaffung von Retentionsraum angeführt.⁶²

Bereits das Entwicklungskonzept für die Landschaft (1997) sieht für das Plangebiet folgende Maßnahme vor: „Wiederherstellung des Auencharakters (als Retentionsraum vorzusehender Bereich der NVA-Fläche, mittelfristiger Abbau des Gewerbegebietes im Auenbereich bis zur Leubaer Straße) – Turbinengraben bildet Ortsrand.“⁶³

4.1.5 Fazit: Gebiet besonderen Handlungsbedarfs (Stadtentwicklungsstrategie)

In der zusammenfassenden Betrachtung wird das Plangebiet („versiegelter Bereich östlich des Turbinengrabens [bis zur Lausitzer Neiße]) im SEKo abschließend als Umstrukturierungsgebiet

⁵⁹ In Zusammenhang mit Stärkung der Funktionsmischung aus Wohnen, Handel und Gewerbe im Zentrum. Vgl. SEKo (Fortschreibung 2010: 9-10).

⁶⁰ SEKo (Fortschreibung 2010: 8-9).

⁶¹ SEKo (Fortschreibung 2010: 53).

⁶² SEKo (Fortschreibung 2010: 71).

⁶³ SEKo (Fortschreibung 2010: 65).

ENTWICKLUNGSZIELE, BEDARF UND ALTERNATIVENPRÜFUNG

angeführt. Umstrukturierungsgebiete sind Gebiete besonderen Handlungsbedarf aufgrund erheblicher städtebaulicher Missstände. Maßnahmen in diesen Gebieten sollen darauf fokussiert sein, Beiträge zum Erhalt und zur Stärkung der Funktionsfähigkeit der Gemeinde zu leisten.⁶⁴

Die Renaturierung der Neißeau zwischen Turbinengraben und Lausitzer Neiße wird als mittel bis langfristige Maßnahme mit hoher Priorität benannt.

Fazit

Die wesentlichsten Entwicklungsziele mit Relevanz für den Planbereich sind also:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung: keine Neuausweisung von Flächen außerhalb bestehender B-Plangebiete und bereits ausgewiesener Flächen, *dabei:*
- Konsequente Unterstützung des innerstädtischen Wohnens und der Funktionsmischung im Zentrum unter
- Prüfung des Rückbaus nicht ausgelasteter Bauflächen (Wohnen und Gewerbe)
- Renaturierung der Brachflächen in der Neißeau zur Anpassung an künftige Hochwasserereignisse

4.2 Entwicklungsziel des FNP im Planbereich

In Hinsicht auf die beschriebenen Entwicklungsziele leistet der FNP durch die Funktion der vorbereitenden Bauleitplanung einen Beitrag auf dem Weg zur Umsetzung der planerischen Ziele. Im Planbereich ist es das Ziel der Renaturierung der weitestgehend im Überflutungsgebiet der Neiße liegenden Flächen, d.h. die Ausweisung einer hochwasserkonformen Flächennutzung im Gebiet.

Im vorliegenden Vorentwurf des Flächennutzungsplanes handelt es sich dabei um eine Änderung des Planwerkes von 1995 in dem vom 30.04.2021 dargestellten Teilbereich. In den vergangenen 25 Jahren haben sich die Bedürfnisse und Planungsziele der Stadt Ostritz und ihrer Ortsteile verändert.

Im Plangebiet sind im rechtskräftigen FNP von 1995 Flächen für Bebauung ausgewiesen. Diese Flächennutzung ist mit den veränderten Anforderungen unserer Zeit und den beschriebenen Entwicklungszielen nur bedingt vereinbar. Im Zuge der Änderung der Flächennutzungsplanung an die veränderten Bedürfnisse und die derzeit aktuelle Gesetzgebung ist es das Ziel, folgende Punkte klärend zu betrachten:

- Prüfung des aktuellen Flächenbedarfs für Wohnnutzung und gewerblich/ industrielle Nutzung → Entscheidung zum Rückbau, Erhalt oder Ersatz der Bestandsbauflächen für Wohnen und Gewerbe (erfolgt in Kapitel 4.3)
- Alternativenprüfung der im Plangebiet möglichen Flächennutzung → Entscheidung über die Ausweisung der geeigneten, bedarfsgerechten Flächennutzung für das Plangebiet in Hinblick auf das Entwicklungsziel Hochwasserschutz/ Renaturierung der Neißeau im Abgleich mit anderen Belangen (erfolgt in Kapitel 4.4)

⁶⁴ SEKo (Fortschreibung 2010: 91, 96)

ENTWICKLUNGSZIELE, BEDARF UND ALTERNATIVENPRÜFUNG

4.3 Bedarfsermittlung

Zur Orientierung für die heutige Bedarfsermittlung erfolgt daher auch ein Rückblick auf die Lage und das Vorgehen zu Beginn der 1990er Jahre (vgl. Anhang 10.4 Seite 80). Es gilt, den Bedarf zu überprüfen und Neuausweisungen bedarfsgerecht vorzunehmen, bzw. überschüssige Flächen für andere Flächennutzungen freizugeben. Der Grundsatz des sparsamen Flächenverbrauches ist nach wie vor als Ziel in der übergeordneten Raumplanung festgehalten und hat seine Aktualität seit den 1990er Jahre bewahrt.⁶⁵

4.3.1 Ermittlung des aktuellen Flächenbedarfs für Wohnen

Der Wohnflächenbedarf lässt sich aus der Summe mehrerer Faktoren ermitteln. Wichtige Größen sind der absolute Wohnbedarf, welcher sich durch die demografische Entwicklung ergibt, der Auflockerungsbedarf, der Ersatzbedarf und die Funktionsreserve.

Entsprechend der Erkenntnisse aus Kapitel 2.5 (Bevölkerungsprognose bis 2035) ist für Ostritz aus der Bevölkerungsentwicklung kein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen abzuleiten. Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen zeigt seit den 1990er Jahren eine anhaltend rückläufige Tendenz und begründet damit eher einen Rückbaubedarf.

Der Auflockerungsbedarf ist die Größe, die den, sich im Zeitverlauf verändernden, Wohnflächenbedarf der Haushalte berücksichtigt. Die Wohnfläche, die jeder Einwohner rechnerisch für sich beansprucht, ist in den letzten Jahren gestiegen. Auch diese Größe wird stärker relevant bei einer stabilen oder steigenden Einwohnerentwicklung und Anzahl Haushalte. Bei rückläufigen Einwohnerzahlen bzw. Gesamtzahlen an Haushalten bedingt der eigentliche Auflockerungsbedarf eher einen "Ausweichbedarf" der bestehenden Haushalte auf größere Wohneinheiten. Dieser kann sich in Form des Umzugs in größere Wohnungen, dem An- oder Umbau bestehender Wohneinheiten oder des Neubauinteresses äußern.

Der Ersatzbedarf wird im Allgemeinen mit 0,5-1 % des Gesamtwohnungsbestandes kalkuliert. Zusätzlich kann eine Funktionsreserve von 2-3 % berücksichtigt werden, die die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes im Falle von Mieterwechsel (Umzug), Instandhaltungs-, Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen erhalten soll.⁶⁶

Tab. 15: Überschlägige Ermittlung des Wohnungsbedarfs bis 2035 für Ostritz mittels Komponentenmethode

Bestand/ Komponenten/ Bedarf	Berechnung für Ostritz	
(1) Wohnungsbestand 2019		1468 WE
(2) Wohnungsnachfragende Haushalte 2019 (Annahme der erfassten WE (1468) abzgl. 15,7% Leerstandsanteil (= 230 WE) entspricht bewohnte WE; Annahme: 1 Haushalt pro WE)		1238
(3) Wohnungsnachfragende Haushalte 2035 (vgl. Unterpunkt Haushalte Kapitel 2.6)		992
(4) Nachholbedarf	= (2) - (1)	-230 WE
(5) Neubaubedarf	= (3) - (2)	-246 WE
(6) Ersatzbedarf (0,5 % des Bestandes (1))	= 0,5% von (1)	7 WE
(7) Funktionsreserve (2 % des Bestandes (1))	= 2 % * (1)	29 WE
(8) Wohnungsbedarf bis 2035	Summe (4) bis (7)	-439 WE

⁶⁵ Es wurde schon im vorherigen FNP argumentiert, dass Flächen, für die im Planungszeitraum bzw. langfristig keine bauliche Nutzung gefunden wird, quasi der Natur zurückgegeben werden [können.] (FNP 1995:43).

⁶⁶ BMVBS Forschungen Heft 123 (2007: 22-23).

ENTWICKLUNGSZIELE, BEDARF UND ALTERNATIVENPRÜFUNG

Die durchgeführte überschlägige Ermittlung des Wohnbedarfs bis 2035 (Planungshorizont FNP 15 Jahre) ergibt keinen Bedarf an neu zu errichtenden Wohnungen (WE), sondern bekräftigt den Rückbaubedarf von ca. 440 Wohneinheiten. Diese rechnerisch ermittelte Zahl kann als grober Orientierungswert fungieren.

Fazit:

Anhand der rechnerischen Kalkulation ist für Ostritz kein Wohnungsbedarf vorhanden, der die Ausweisung neuer Bauflächen begründen könnte. Laut Angaben des Bauamtes Ostritz besteht jedoch ein maßvolles Interesse am Bau von Eigenheimen (Auflockerungsbedarf). Dies entspricht etwa einem Umfang von 17 Einfamilienhäusern (Kalkulation für den Planungshorizont des FNP anhand Bautätigkeit und Nachfragen nach Einfamilienhäusern im letzten Vergleichszeitraum 2005-2020, vgl. Tab. 9, Seite 24). Dieser Bedarf von 17 WE kann über die freien Bauplätze im B-Plangebiet Wohnpark Altstadt, bzw. die Baulücken im B-Plan Stadtkern Frauenstraße (vgl. Tab. 10, Seite 26, „direkt verfügbares Potential“) abgedeckt werden. Eine Vollausslastung der bestehenden B-Pläne ist damit jedoch nicht zu erwarten, weshalb eine Reduzierung der Ausweisung zu überdenken ist. Im Weiteren stehen im Stadtgebiet Reserven in Form von zu sanierendem Leerstand und Baulücken zur Verfügung. Auch weist der FNP 1995 weitere Flächen für Allgemeine Wohngebiete aus, die bis jetzt nicht aktiviert wurden oder auf denen Bausubstanz aufgrund Leerstand zurückgebaut wurde („theoretisch verfügbares Potential“). Diese Flächen sind im Zuge der Änderung weiterer Teilbereiche des FNP ggf. zurückzunehmen. Um eine Konzentration der Wohnfunktion und Nutzungsmischung im Stadtkern zu unterstützen, werden im Plangebiet keine neuen Bauflächen ausgewiesen. Zudem steht das begründete Entwicklungsziel, den vorhandenen, nicht benötigten Wohnungsleerstand, primär in ungünstigen Lagen, durch Rückbau zu reduzieren sowie Leerstand in attraktiven, innerstädtischen Lagen im möglichen Maße zu sanieren und dem Wohnungsmarkt damit wieder zuzuführen.

4.3.2 Ermittlung des aktuellen Flächenbedarfs für Gewerbeflächen

Zahlreiche Studien, die sich mit den gängigen Möglichkeiten zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs beschäftigen, zeigen, dass es keinen „Königsweg“⁶⁷ für diese Kalkulation gibt. Es gibt zu viele übergeordnete Komponenten wie z.B. (über)regionale Entwicklungen über das Plangebiet hinaus, Wirtschaftsentwicklung, Sektorenverschiebung, globale Zusammenhänge und Beziehungen, die rechnerisch nicht ausreichend kalkuliert werden können. In diesem Sinne wird bestätigt, dass Berechnungen oder Kalkulationen des Gewerbeflächenbedarfs bestenfalls den Planwillen der Gemeinden argumentativ stützen können. Es empfiehlt sich jedoch, neben Berechnungen auch die planerischen und politischen Handlungserfordernisse zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wird noch einmal auf die bereits formulierten Entwicklungsziele für den Sektor Gewerbe/Gewerbeflächenentwicklung verwiesen: Es sollen keine Neuausweisungen außerhalb bestehender B-Plangebiete stattfinden. Die ansässigen KMU sollen bestmöglich unterstützt werden, um sie zu erhalten. Nutzungsnebeneinander von Wohnen, Handel und innenstadtverträglichen Gewerben sollen im Zentrum konzentriert werden. Die Vorhanden freien Standorte in bereits erschlossenen Gebieten sollen besser beworben werden. Nicht benötigte Gewerbeflächen können für andere Nutzungszwecke freigegeben werden.

Ermittlung des Bedarfs anhand der Kalkulation von 1995

Im FNP 1995 werden ca. 55 ha GE/GI (Bestand und Neuausweisung) für die Stadt Ostritz ausgewiesen. Das entspricht zu diesem Zeitpunkt einer Fläche von ca. 226 m² Gewerbefläche pro

⁶⁷ Bsp. Studie des ISI und IfSR zur Gewerbeflächenentwicklung in Baden-Württemberg, 2016.

ENTWICKLUNGSZIELE, BEDARF UND ALTERNATIVENPRÜFUNG

Person im erwerbsfähigen Alter. Überträgt man diese Rechnung in die Gegenwart ergeben sich folgende Werte (Tab. 16):⁶⁸

Tab. 16: Bedarfskalkulation anhand der Werte des FNP 1995 für die Jahre 2019 und 2035.

	Bedarf 2019 (Bestand)	Bedarf 2035 (Zielwert) (Planungshorizont FNP 15 Jahre)
Gesamtbevölkerung	2.230 (7. RBV)	1.850 (7. RBV V1) 1.800 (7. RBV V2)
Verfügbare Angaben zu Personen im erwerbsfähigen Alter	1.017 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Ostritz ⁶⁹ (Meldezahl, =45,6 %) bzw. 1.140 Personen im Alter zwischen 20-65 (Angabe 7. RBV, = 51,1 %)	810 (7. RBV V1, = 43,8 %) bzw. 780 (7. RBV V2 = 43,3 %) Personen im Alter zwischen 20-65
Rechenwert: Personen im erwerbsfähigen Alter	1.100 Erwerbstätige	850 Erwerbstätige
Gewerbeflächenbedarf Orientierungswert für 226 m ² / Person (analog FNP 1995)	1.100 x 226 m ² = 248.600 m ² = 24,8 ha = ca. 25 ha	850 x 226m ² = 192.100 m ² = ca. 19,2 ha
Flächen für GE/GI (Stand 04-2021)	23,5 ha Auslastung 14,5 ha direkt verfügbare Potentialflächen 12 ha brachliegende Gewerbefläche	

Bei Annahme desselben Flächenbedarfswertes wie 1995 wäre für das Jahr 2019 ein Bedarf von ca. 25 ha an Fläche für Gewerbliche/ industrielle Nutzung anzunehmen. Das entspricht etwa der derzeitigen Flächenauslastung GE/GI im Gemeindegebiet mit 23,5 ha. Die direkt verfügbaren Potentialflächen von ca. 14,5 ha können aus dieser Sicht als völlig ausreichend für den aktuellen Bedarf eingeschätzt werden. Sie bieten bereits eine Auswahlmöglichkeit der Lage für Investoren an und liegen in günstigen (bereits erschlossen) Lagen mit (direktem) Anschluss an die Bundesstraße (B 99).

Der Flächennutzungsplan besitzt einen Planungshorizont von 10-15 Jahren. Es wird der Wert für das Jahr 2035 als Vergleichsjahr und Zielwert ermittelt. Anhand der Berechnung (Tab. 16) wird deutlich, dass bei Annahme des gleichen Grundbedarfs von 226 m² im Jahr 2035 nur noch ein Gewerbeflächenbedarf von ca. 19 ha anzunehmen ist. Das entspricht ca. 6 ha weniger Fläche als der ermittelte Wert für 2035 (25 ha) und einem Verlust von 4,5 ha derzeit ausgelasteter Gewerbefläche.

Fazit 1: Gewerbeflächenbedarf durch Berechnung

Bei einem Bevölkerungsrückgang, wie er in der 7. RBV prognostiziert wird, erscheinen allein die heute bereits ausgelasteten Gewerbeflächen ausreichend. Um eine Entwicklungsperspektive zu eröffnen, sind weiterhin die freien Flächen in erschlossenen Gebieten (= direkt verfügbares Potential) mehr als ausreichend. Es besteht kein Bedarf für die Neuausweisung oder Erschließung neuer Gebiete. Vor diesem Hintergrund kann auch auf die heute vorhandenen Brachflächen alter Industrie- und Gewerbestandorte als Entwicklungsflächen verzichtet werden. Für sie kann aus Sicht des Flächenanspruchs kein Bedarf begründet werden. Hinsichtlich ihrer Lagepräferenz sind sie den bereits erschlossenen Gebieten nachgeordnet. Dies wird ersichtlich durch die Dauer ihres

⁶⁸ Die Ermittlung anhand des 1995 angenommenen Bedarfswertes ist ein Weg zur Ermittlung des Bedarfs. Online lässt sich ein vergleichsweise identischer Orientierungswert von 225 m² Nettobauland/ Beschäftigten finden (Dr. Schröter, 2019).

⁶⁹ Daten auf Basis der Angabe des StaLA, Kamenz 2021.

ENTWICKLUNGSZIELE, BEDARF UND ALTERNATIVENPRÜFUNG

Brachliegens, aus dem teilweise bereits erfolgten Rückbau aufgrund mangelnder Nachfrage sowie die fast flächig hochwassergefährdete Lage, die die Attraktivität des Standorts mindert (höhere Investitionskosten und Verlustrisiko). Dem gegenüber sind die bereits erschlossenen Standorte (= direkt verfügbares Potential) unbedingt zu bevorzugen und aufgrund ihrer günstigen Lage bewerbungsfähig.

Als Vergleichswert kann auch die Entwicklung des Gewerbes in Ostritz in den letzten 15 Jahren herangezogen werden (vgl. Tab: 20, Seite 82). Betrachtet man die Menge der Bauanfragen bzw. der erfolgten Bautätigkeit lassen sich folgende Aussagen zur Bestätigung des Fazit 1 treffen: Die Bautätigkeit der letzten 15 Jahre fällt im Bereich Gewerbe eher schwach aus. Die Bauaktivität erfolgt fast ausschließlich durch Bestandsunternehmen in bereits erschlossenen Gewerbegebieten oder durch innenstadtverträgliches Gewerbe im innerstädtischen Mischgebiet. Die einzige Anfrage im Sinne einer Neuansiedlung ist keine Anfrage nach „Gewerbefläche“ im Sinne der Baunutzungsverordnung.

Fazit 2: Ermittlung des Bedarfs anhand der Bautätigkeit der letzten 15 Jahre

Durch die Bautätigkeit wird kein Bedarf zur Erschließung neuer Gewerbeflächen begründet (Synergie mit den Zielen des SEKo). Jedoch zeigt die Tätigkeit der aktiven (bestehenden) Gewerbe einen maßvollen Umbau- bzw. Erweiterungsbedarf an. Dieser ist bei der Planung künftiger Gewerbeflächenentwicklung zu berücksichtigen. Dieser ist weniger durch die Reserve konkreter Flächengrößen regulierbar, als vielmehr über die Lage verfügbarer Gewerbefläche, nämlich in räumlicher Nähe der bestehenden Gewerbebetriebe. Dies ist in ausreichendem Maß gegeben durch die freien Kapazitäten in den bereits erschlossenen Gebieten. Auch aus Sicht der erfolgten Bautätigkeit kann also auf die derzeit brachliegenden Gewerbeflächen (=theoretische Potentialflächen) für Gewerbe verzichtet werden, da diese nicht in direktem räumlichem Zusammenhang mit aktiven Betrieben stehen.

Fazit 3: Gewerbeflächen im Planbereich

Die im Plangebiet befindlichen Gewerbeflächen liegen seit mindestens 2010 brach. Ihr Erhalt ist weder über den rechnerischen Bedarf noch über den räumlichen Bedarf (als Erweiterungsflächen bestehender Betriebe) zu begründen. Zudem befindet sich ein Großteil der Flächen im Hochwassereinzugsgebiet. Dem Entwicklungsziel des SEKo, die Gewerbeflächen in der Neißeaue zurück zu bauen und die Fläche des ehemaligen NVA-Geländes als Retentionsfläche zum Zweck des Hochwasserschutzes zu renaturieren, steht nichts entgegen.

4.4 Alternativenprüfung

Innerhalb dieser Prüfung werden die alternativen Möglichkeiten zur Ausweisung der Flächennutzung im Plangebiet entsprechend § 1 Satz 1 der BauNVO (allgemeine Art der baulichen Nutzung (Bauflächen)) gegenübergestellt.⁷⁰

4.4.1 Alternative Gewerbefläche

Zunächst wird eine Beibehaltung der Bestandsfläche als Gewerbefläche geprüft.

Bedarf

Wie in Kapitel 4.3 (S. 41f) nachgewiesen, fehlt der Bedarf nach Gewerbegebietsflächen in der Stadt Ostritz. Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Ostritz von 1995 besitzt die Stadt 50 ha

⁷⁰ Die Alternativenprüfung ist detailliert in der Begründung zum B-Plan Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer-Straße erfolgt. Da es sich bei der Prüfung um die Flächen im Plangebiet des FNP handelt, kann die Alternativenprüfung für den FNP angewandt werden.

ENTWICKLUNGSZIELE, BEDARF UND ALTERNATIVENPRÜFUNG

Industrie- und Gewerbegebietsfläche, vorwiegend am Altstandort des Kraftwerks Hagenwerder in Leuba, am GE Ostritz Nord und die Planflächen der alten Jutespinnerei. Davon sind 23,5 ha ausgelastet, weitere 14,5 ha erschlossen und direkt verfügbar (Ostritz Nord und Hagenwerder/Leuba). Entsprechend der Bedarfsermittlung sind damit gewerbliche Bauflächen gegenwärtig und im Planungshorizont des FNP im ausreichenden Maß vorhanden. Die Stadt Ostritz zeigt sich optimistisch, dass die Besetzung der noch freien, erschlossenen Standorte im Planzeitraum des FNP durchaus realistisch ist. Insbesondere die freien Flächen in Leuba, auf dem gewerblichen Altstandort des ehemaligen Kraftwerks, profitieren von ihrer Lage: als Erweiterung des bestehenden und gut ausgelasteten Gewerbegebietes Hagenwerder, mit gutem Anschluss an die B 99 und fernab störungsempfindlicher Wohngebiete sind sie ein attraktiver Standort für Investoren. Dabei könnte Ostritz auch durch Synergieeffekte von der nahe liegenden Stadt Görlitz profitieren, die derzeit die erhöhte Nachfrage nach Gewerbeflächen nicht abschließend bedienen kann.

Es besteht kein Bedarf, Brachflächen von Altstandorten für die gewerbliche Nutzung zu erhalten oder zu reaktivieren. Ergänzend ist anzuführen, dass die Stadt Ostritz im Entwurf zur Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien keine zentralörtliche Funktion besitzt. Somit sind darüber hinaus auch keine weiteren GI/GE-Flächen zu schaffen.

Nachfragen kommen immer wieder zu Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-Anlagen). Dem stehen Aspekte des Hochwasserschutzes entgegen, da aus versicherungstechnischen Gründen PV-Anlagen einzufrieden sind. Einfriedungen im Überschwemmungsbereich sind jedoch quer zur Fließrichtung nicht zulässig.

Hochwasserschutz

Die Flächen östlich des Turbinengrabens befinden sich im Überschwemmungsgebiet der Lausitzer Neiße (HQ₁₀₀). Entsprechend der Gefahrenhinweiskarte für die Raumplanung ist bei einem Extremhochwasser mit Wasserständen bis zu 2 m zu rechnen. Weite Flächen des ehemaligen NVA-Tanklagers, sowie des ehemaligen Kraftverkehrs und der vorhandene Parkplatz an der Bahnhofstraße liegen im HQ_{extrem}. Diese Flächen wurden bei dem Hochwasser 2010 überschwemmt. Nach § 78 Abs. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Die Außenbereichslage der gewerblichen Flächen östlich des Turbinengrabens resultiert aus der Nutzungsaufgabe. Beim NVA-Gelände gilt die Fläche spätestens nach der Kündigung des Kartbahnbetreibers im Jahr 2000 als ungenutzt. Die gewerbliche Abmeldung der Hotelnutzung „Neißeblick“ erfolgte im Jahr 2018 in Folge der Veränderungssperre, fortgesetzt wurde die Nachnutzung der Hallen sowie der Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft mit Außenbereich.

Für die Flächen im Plangebiet besteht kein technischer Hochwasserschutz. Es würde lediglich ein Objektschutz möglich sein. Wie schnell dieser bei einem Hochwasser aufgezogen werden kann ist offen.

Umweltbelange

Die Zufahrtsstraße zu einem Gewerbegebiet im Plangebiet würde durch das gesamte Stadtgebiet von Ostritz führen. Lärmemissionen sind die Folge. Während einer Kartierung im Rahmen der Erstellung des B-Plans Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer-Straße wurde im Untersuchungsgebiet während der gesamten Brutzeit der Gänsesäger erfasst. Diese Art ist in der sächsischen Rote Liste als „extrem selten“ (RL SN R) eingestuft. Diese Kategorie ist artenschutzrechtlich der Kategorie „vom Aussterben bedroht“ gleichzusetzen. In Sachsen wird ihr Bestand auf etwa 40

ENTWICKLUNGSZIELE, BEDARF UND ALTERNATIVENPRÜFUNG

Paare grob geschätzt. Vögel gelten generell als störepfindlich gegenüber akustischen Reizen, auch diese Art ist lärmempfindlich.⁷¹

4.4.2 Alternative Wohnbaufläche

Es wird eine Ausweisung als Wohnbaufläche geprüft.

Bedarf

Es fehlt der Bedarf nach größeren Wohnbauflächen in der Stadt Ostritz. Nach dem SEKo (Fortschreibung 2010) besitzt die Stadt Ostritz einen hohen Gebäudeleerstand von ca. 106 leerstehenden Gebäuden.⁷² Als Wohnbauflächen stehen mit dem Bebauungsplangebiet „Wohnpark Altstadt“ (Größe 2,4 ha), und dem Gebiet „Stadtkern Frauenstraße“, sowie den in Kapitel 2.6.4 (Wohnbaulandpotentiale) weiter beschriebenen Potentialen, ausreichend Alternativen zur Verfügung. Beide Gebiete liegen zudem innerhalb des technischen Hochwasserschutzes. Entsprechend der Entwicklungsziele des SEKo liegt der Fokus der Stadtentwicklung und des Fachbereichs Wohnen auf der Innenstadt. Hier sollen sich die Nutzungen Wohnen, Kleingewerbe und nicht störendes Gewerbe konzentrieren. Freie Potenzialflächen stehen in ca. 36 leerstehenden Gebäuden und Grundstücken zur Verfügung sowie in Form der Baulücken im Innenstadtbereich (z.B. B-Plan Frauenstraße).⁷³ Zudem ist festzustellen, dass sich die Einwohnerzahl laut der Bevölkerungsprognose 2035 (7. RBV, vgl. Kapitel 2.5) noch einmal weiter verringern wird. Für das Jahr 2035 wird eine Einwohnerzahl von 1.800 bis 1.850 Einwohner prognostiziert.

Hochwasserschutz

Die Ausweisung als Wohngebiet würde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordern. Nach § 78 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen untersagt. Ausnahmen sind:

Tab. 17: Ausnahmen für die Ausweisung neuer Baugebiet in festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Ausnahmen	Prüfergebnis
1) Wenn keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,	Es bestehen Alternativen in leerstehender Bausubstanz sowie am Wohnpark Altstadt und der Jutewiese am Blumberger Weg.
2) das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,	Es grenzt an den technischen Hochwasserschutz des Turbinengrabens und mittelbar an die Bebauung der Edmund-Kretschmer-Straße.
3) eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,	Da die Flächen außerhalb des technischen Hochwasserschutzes liegen, ist eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht auszuschließen (vgl. Hochwasser 2010).
4) der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,	Ist im Rahmen der Bebauungsplanung nicht ermittelbar.
5) die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,	Kann durch Festsetzung im verbindlichen Bebauungsplan eingehalten werden.
6) der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,	Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt.

⁷¹ BfN FFH-VP-Info zu Gänsesäger. Zugriff 29.04.2021.

⁷² SEKo (Fortschreibung 2010: 32, Erhebung vollständig u. teilweise (>50%) leerstehender Gebäude im Juni/Juli 2010).

⁷³ SEKo (Fortschreibung 2010: 32, Tab. 4-2).

ENTWICKLUNGSZIELE, BEDARF UND ALTERNATIVENPRÜFUNG

7) keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- lieger und Unterlieger zu erwarten sind,	Kann durch Festsetzung im Bebauungsplan ein- gehalten werden.
8) die Belange der Hochwasservorsorge be- achtet sind und	Kann durch Festsetzung im verbindlichen Bebau- ungsplan eingehalten werden.
9) die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.	Da mit Überschwemmungen von bis zu 2 m zu rechnen ist, würde das bedeuten, dass die Erdge- schossfußbodenhöhe 2 m aus dem Gelände her- ausgehoben werden müsste. Das ist aus städte- baulichen Gründen abzulehnen.

Fazit: Die Aufstellung so eines Bebauungsplanes wäre nicht genehmigungsfähig.

4.4.3 Alternative Mischbaufläche

Es gilt hier die gleiche Argumentation wie zum Gewerbegebiet und zum Wohngebiet.

4.4.4 Alternative Sonderbaufläche Freizeit und Erholung, Übernachtung

Bedarf

Es fehlt der Bedarf nach einem größeren Sondergebiet für Freizeit, Erholung und Übernachtung. Mit ca. 100 Betten im Kloster St. Marienthal (IBZ) stehen in Ostritz ausreichend Übernachtungskapazitäten zur Verfügung. In St. Marienthal befindet sich auch ein gebührenfreier Stellplatz für Wohnmobile. Auch besteht ein deutlich höheres Potenzial an Freizeit-, Erholungs- und Übernachtungsnutzungen am ca. 6 km entfernten Berzdorfer See. Dieser wird aktuell als Ferien-, Tourismus- und Erholungsgebiet entwickelt. Erste Nutzungen sind bereits vorhanden. Es ist wichtig, dass sich die Nutzungen dort konzentrieren, um eine hohe Angebotsqualität zu schaffen.

Hochwasserschutz

Die Ausweisung als Sondergebiet würde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordern. Nach § 78 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen untersagt. Es gilt die gleiche Argumentation wie für Punkt 4.4.2 (Alternative Wohnbaufläche). Die Aufstellung so eines Bebauungsplanes wäre nicht genehmigungsfähig.

Umweltbelange

Auch hier gilt: Im Untersuchungsgebiet hielt sich während der gesamten Brutzeit der Gänsesäger auf. Diese Art ist in der sächsischen Rote Liste als „extrem selten“ (RL SN R) eingestuft. Diese Kategorie ist artenschutzrechtlich der Kategorie „vom Aussterben bedroht“ gleich zu setzen. In Sachsen wird ihr Bestand auf etwa 40 Paare grob geschätzt.

4.4.5 Fazit

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Ausweisung als Grünfläche im Planbereich die beste Planungsoption darstellt. Sie ist:

- bedarfsgerecht,
- führt durch eine Verknappung gewerblicher Baufläche zu einer besseren Ausnutzung des Gewerbegebiets Ostritz-Nord und des Industriegebietes Leuba/ Hagenwerder,
- führt durch eine Verknappung von Wohnbaufläche zu einer höheren Nachfrage nach der leerstehenden Bausubstanz in der Innenstadt, was insgesamt zu einer Aufwertung des Ostritzer Stadtgebiets führt,
- umweltgerecht, da Retentionsraum für das Hochwasser geschaffen wird und durch extensive Grünflächen Flächen für den Artenschutz entstehen

ENTWICKLUNGSZIELE, BEDARF UND ALTERNATIVENPRÜFUNG

- folgt den Vorgaben der Regionalplanung, welche die Flächen im Plangebiet als Vorranggebiet und Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz ausweist
- dem Allgemeinwohl dienlich: größere Retentionsflächen können die Hochwassergefahr für alle mindern.

Der Stadt ist bewusst, dass dies eine langfristige Strategie ist, jedoch soll mit Umsetzung dieser Strategie den Investoren und Bauherren Sicherheit ihrer Investitionen gegeben werden.

4.4.6 Erhalt denkmalgeschützter Gebäude vs. Abbruch

Im Plangebiet wird ein Konflikt zwischen den Belangen Hochwasserschutz versus Denkmalschutz sichtbar. Überschwemmungsgebiete unterliegen einer hohen Wahrscheinlichkeit, bei entsprechenden hydrologischen bzw. Wetterbedingungen von einer Überschwemmung betroffen zu sein. Eine Bebauung ist zu vermeiden, in Gegenden mit hohem Siedlungsdruck aber nicht immer zu verhindern. Unter Punkt 4.4.2 „Alternative Wohnbaufläche“ wurden die Ausnahmen für die Ausweisung neuer Bauflächen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten dargelegt. Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen ist in diesen Gebieten nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Die zuständige Behörde kann zwar abweichend die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, jedoch handelt es sich hier nicht um einen Ausnahmefall. Zudem leidet die Stadt Ostritz nicht unter Siedlungsdruck. Vielmehr ist in der Stadt Ostritz seit Jahren eine zurückgehende Einwohnerzahl zu verzeichnen. Auch in der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose wird ein Rückgang der Bevölkerung von 2018 – 2035 von 18 % (Variante 1) bis 20,4 % (Variante 2) prognostiziert. Ein Bedarf nach Wohngebäuden in der Stadt Ostritz lässt sich daraus nicht begründen. Außerdem besitzt die Stadt Ostritz nach dem Entwurf zur Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien auch keine zentralörtliche Funktion, was einen über die Eigenentwicklung hinausgehenden Bedarf begründen würde.

Diese Zahlen sind nicht neu. Das hat die Stadt Ostritz bereits seit Jahren erkannt und im SEKo (Fortschreibung 2010) die Flächen östlich des Turbinengrabens als Rückbaugelände festgeschrieben. Sollten die denkmalgeschützten Gebäude entlang der Bahnhofstraße im Flächennutzungsplan als Wohn- oder Mischbaufläche ausgewiesen werden, bedeutet das eine Entwicklungsmöglichkeit z.B. durch Aufstockung, Anbau, o.ä. Gerade das ist in der Stadt nicht gewollt. Aufgrund des hohen Leerstands im Gebäudebestand soll eine Verknappung erzeugt und die Konzentration auf die Innenstadt mit ihren leerstehenden Häusern erhöht werden. Dies führt im Allgemeinen zu einer Attraktivitätssteigerung der Gesamtstadt bei und dient so dem Allgemeinwohl.

Mit der Grünflächenausweisung im Plangebiet bleibt der Gebäudebestand erhalten. Jedoch werden Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten untersagt. Die denkmalgeschützten Gebäude besitzen Bestandsschutz, Sanierungsmaßnahmen sind möglich, bedeuten aber im Überschwemmungsgebiet oft unsichere Investitionen. Die vorliegende Planung führt nicht automatisch zu einer Abbruchgenehmigung der Gebäude. Vor Abbrucharbeiten ist immer ein Antrag auf Abbruch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzureichen, die das im Einvernehmen mit der oberen Denkmalschutzbehörde prüft (entsprechend § 12 SächsDSchG).⁷⁴

⁷⁴ Vgl. Abwägung aus den SN zum B-Plan Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer-Straße (zu Bürger 3, SN vom 30.12.2020).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

5.1 Bestandsbauflächen

Wie in der Abbildung (Abb. 9) ersichtlich, weist der FNP 1995 im Plangebiet gemischte und Gewerbliche Bauflächen (M, G) und ein Gewerbegebiet (GE) aus.

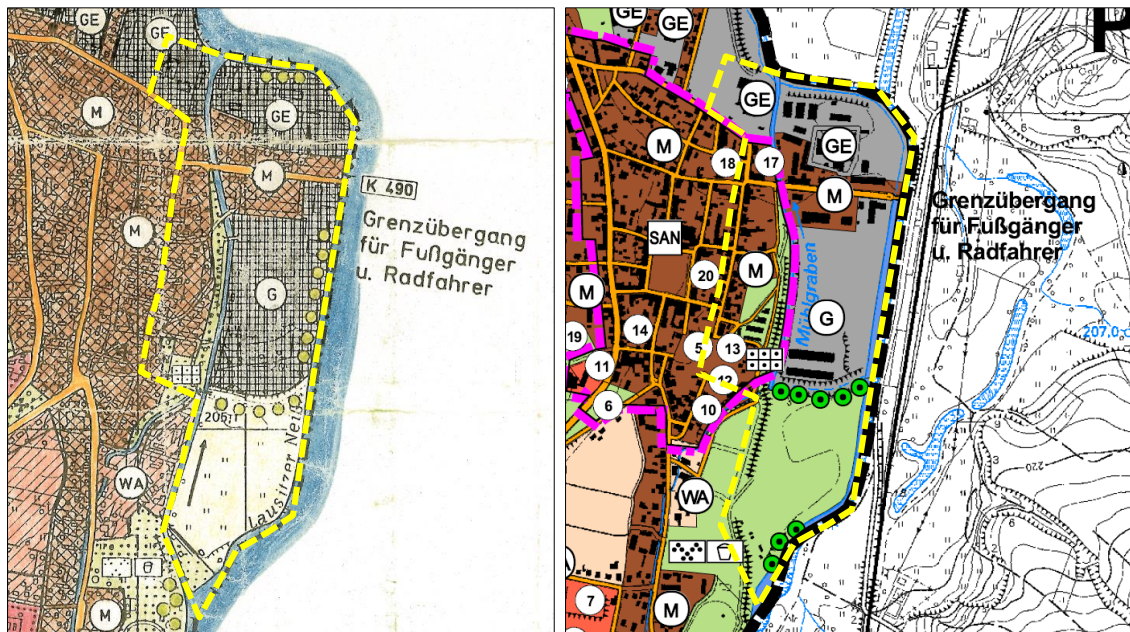


Abb. 9: Plangebiet im FNP 1995 (links: Planzeichnung von 1995, rechts: digitalisierte Planzeichnung 2013)

Östlich des Turbinengrabens befinden sich südlich der Bahnhofstraße das ehemalige NVA-Tanklager und das ehemalige Kraftverkehrsgelände (G). Im Norden liegen die Flächen der ehemaligen Jutespinnerei mit den nachgenutzten Hallen und Gebäuden (u.a. als Hotel „Neißeblick“) (GE). Unmittelbar entlang der Bahnhofstraße befinden sich Wohngebäude und das ehemalige Bahnhofsgelände von Ostritz (M). Westlich des Turbinengrabens, an der Edmund-Kretschmer-Straße befindet sich überwiegend Wohnbebauung (M) sowie nördlich der Bahnhofstraße die Produktionsstätte der Bäckerei Geißler (GE). Diese Bestandsflächen erhalten in der Planzeichnung z.T. veränderte Darstellungen. Diese entsprechen der tatsächlichen Nutzung des Bestandes.

5.2 Rücknahme von Gewerblichen Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB/ § 1 Abs. 1 BauNVO)

Gewerbliche Bauflächen (G) sollen der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen. Als Gewerbliche Bauflächen werden Flächen dargestellt, die der Unterbringung von nicht erheblichen belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Zulässig sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Im Teilbereich werden keine Gewerbeflächen dargestellt, da das Planungsziel die Renaturierung der Flächen ist. Dementsprechend erfolgt die Ausweisung als Grünfläche gemäß Planziel. Die Begründung dazu erfolgte bereits unter Punkt 4.4.1 „Alternativenprüfung Gewerbefläche“ auf Seite 44.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5.3 Gemischten Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB/ § 1 Abs. 1 BauNVO)

Als gemischte Bauflächen werden im Flächennutzungsplan solche Flächen dargestellt, die aufgrund ihrer Nutzung Dorf-, Misch- und Kerngebieten im Sinne der BauNVO entsprechen bzw. die eine für solche Gebiete typische Nutzungsmischung ermöglichen sollen. Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage von § 5 Abs.2 Satz 1 BauGB nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung. Mit der Ausweisung als „Gemischte Baufläche“ sollen bestehende, für die Siedlungsentwicklung wichtige Funktionsmischungen in ihrem Bestand gesichert, stabilisiert und ortsverträglich weiterentwickelt werden.

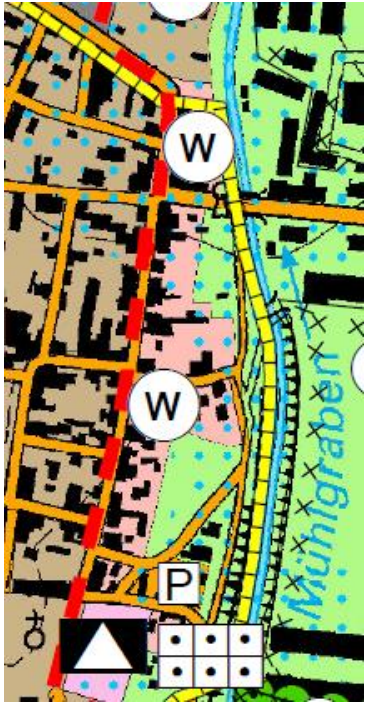
Darstellung im Plan: M (Bestand)		
Lage: Innenstadt Ostritz, Bahnhofstraße		
		Flächengröße: 0,8 ha Aktualisierte Darstellung des Bestandes
Ausschnitt FNP (M)	Luftbild Geoportal LK Görlitz	

Die vorliegende Fläche liegt an der Bahnhofstraße, direkt westlich an den Turbinengraben angrenzend. Die Darstellung wurde gemäß dem aktuellen Bestand und der vorliegenden Nutzungsmischung (Gewerbliche Nutzung, Wohnnutzung) aktualisiert (alt: GE, neu: M). Dies ist ohne Widerspruch gegenüber den bestehenden und angrenzenden Nutzungen möglich und entspricht den Entwicklungszielen (Reduzierung nicht benötigter Gewerbefläche, konsequente Unterstützung des innerstädtischen Wohnens und der Nutzungsmischung im Stadtzentrum). Die Ausweisung der Baufläche dient der bauplanerischen Sicherung der derzeitigen Gebäudesubstanz. Im wirksamen Bebauungsplan „Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer-Straße“ wird die Mischbaufläche entsprechend der besonderen Art ihrer Nutzung als „Mischgebiet“ (MI) konkretisiert.

5.4 Wohnbauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB/ § 1 Abs. 1 BauNVO)

Als Wohnbauflächen werden in der Planzeichnung die bestehenden Bauflächen dargestellt. Als „Wohnbauflächen“ werden solche Flächen dargestellt, die entweder nur dem Wohnen dienen (Reine Wohngebiete) oder vorwiegend dem Wohnen dienen (Allgemeine Wohngebiete). Zulässig sind in Allgemeinen Wohngebieten Wohngebäude sowie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Darstellung im Plan: W (Bestand)	
Lage: Innenstadt Ostritz, zwischen Edmund-Kretschmer-Straße und Turbinengraben	
	
Ausschnitt FNP (W)	Luftbild Geoportal LK Görlitz
Flächengröße: 1,6 ha Aktualisierte Darstellung des Bestandes	

Die vorliegende Bestandsfläche umfasst einseitig die Wohnbebauung an der Edmund-Kretschmer-Straße hin zum Turbinengraben. Sie schließt an die Bebauung (Mischnutzung) des Innenstadtkerns an. Die Darstellung als Wohnbaufläche wurde entsprechend des heutigen Bestands aktualisiert (alt: M, neu: W). Dies ist ohne Widerspruch gegenüber den bestehenden und angrenzenden Nutzungen möglich und entspricht den Entwicklungszielen (Reduzierung nicht benötigter Gewerbefläche, konsequente Unterstützung des innerstädtischen Wohnens). Die Ausweisung der Baufläche dient der bauplanerischen Sicherung der derzeitigen Gebäudesubstanz. Im wirksamen Bebauungsplan „Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer-Straße“ wird die Wohnbaufläche entsprechend der besonderen Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) konkretisiert.

5.5 Flächen für Gemeinbedarf

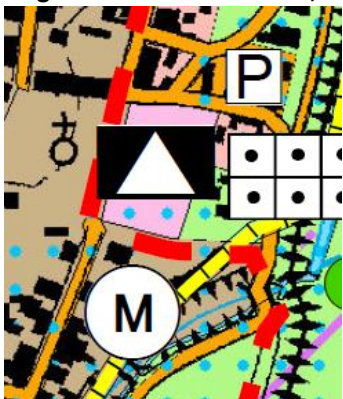
Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, Bildungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, kulturellen Angeboten, Gesundheits- und Sozialleistungen, Seelsorge und Verwaltungsleistungen sind Grundlage für die Gesamtversorgung der Bevölkerung und bilden eine wichtige Voraussetzung für ein in allen Bereichen funktionierendes gesellschaftliches Leben.

Die Darstellung der Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB erfolgt im Flächennutzungsplan teils als Flächendarstellung, teils als Einzelsymbol.

5.5.1 Bildungseinrichtungen

- Schkola Ostritz, Umweltmodellschule (Grund- und Oberschule, staatlich genehmigte Erstsatzschule, seit 2005)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Darstellung im Plan: Fläche für Gemeinbedarf (Bestand)		
Lage: Innenstadt Ostritz, Edmund-Kretschmer-Straße 2		
		Flächengröße: 0,3 ha Aktualisierte Darstellung des Bestandes
Ausschnitt FNP (Schkola)	Luftbild Geoportal LK Görlitz	

Die seit 2005 bestehende Schkola Ostritz wird als Bestand erfasst, die Planzeichnung wird gegenüber dem FNP von 1995 um diese Darstellung ergänzt und aktualisiert.

5.6 Flächen für Verkehr

In der Planzeichnung werden die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen (Bestand) dargestellt, die Wohn- und Anliegerstraßen bis zum Anschluss an die Bauflächendarstellung. Das Plangebiet wird durch die Bahnhofstraße und die Edmund-Kretschmer-Straße erschlossen. Die Bahnhofstraße (Kreisstraße K 8616) führt als Verbindung zum Bahnhof Krzewina-Zgorzelecka (Ostritz) auf polnischer Seite. Dargestellt sind auch Flächen des ruhenden Verkehrs, so der dem Bahnhof zugeordnete Parkplatz an der Bahnhofstraße und der Garagenkomplex am Juteweg.

5.7 Umwelt/Grünstruktur

Die bestehenden Grünflächen im Plangebiet beschränken sich auf:

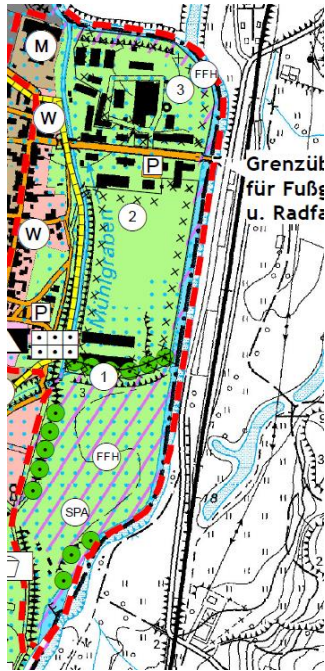
- die privaten Grünflächen, die der Wohnbebauung an der Edmund-Kretschmer-Straße zugeordnet sind,
- die Dauerkleingärten am Juteweg hinter der Schkola
- sowie die sonstigen öffentlichen Grünflächen entlang des Turbinengrabens (Deichanlagen)
- und die Klosterwiese im südlichen Plangebiet.

Die nun dargestellte großflächige öffentliche Grünfläche östlich des Turbinengrabens ist als Retentionsfläche zum Zweck des Hochwasserschutzes geplant. Der Zugewinn an Retentionsfläche zwischen Turbinengraben und Lausitzer Neiße umfasst dann knapp 17 ha (inkl. Klosterwiese).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Darstellung im Plan: öffentliche Grünfläche (Planung)

Lage: zwischen Turbinengraben und Lausitzer Neiße



Flächengröße:

16,9 ha

Grünfläche
mit Funktion Hochwasser-
schutz bzw. Retention

Im Plangebiet sollen langfristig, unter Berücksichtigung der Ziele des SEKo, die Gebäude und baulichen Anlagen abgebrochen, die Flächen entsiegelt und als Grünfläche eine extensive Nutzung erhalten werden. Das betrifft alle Flächen östlich des Turbinengrabens sowohl südlich als auch nördlich der Bahnhofstraße. Zur Schaffung großer Retentionsflächen zum vorbeugenden Hochwasserschutzes sind die brachliegenden Flächen zurückzubauen und das natürliche Geländeprofil wiederherzustellen. Eine Sanierung der Altlasten ist notwendig. Während der Entsiegelung entstehende Senken und Vertiefungen sollen im Sinne des Hochwasserschutzes und des Arten- und Biotopschutzes erhalten bleiben.⁷⁵ Die im südlichen Bereich des Plangebietes befindliche, landwirtschaftlich bewirtschaftete Grünfläche (Klosterwiese) ist durch die Planung nicht betroffen und kann wie bisher, d.h. mit den bekannten Einschränkungen, in gleicher Weise bewirtschaftet werden.⁷⁶

Damit entspricht die Planung den auch den Vorgaben der Regionalplanung: Durch den Rückbau der Gebäude und baulichen Anlagen sowie der Flächenentsiegelung entstehen günstigere Bedingungen für die Frisch- und Kaltluftbahn aus westlicher Richtung in das Tal der Neiße.

Die Grünflächen erhalten eine Funktion zum Hochwasserschutz bzw. zur Retention. Somit entsprechen die Festsetzungen der Bebauungsplanung auch der kommunalen Entwicklungsabsicht. Dabei werden neben der bauplanungsrechtlichen Sicherung von Bauflächen auch die Aspekte des Hochwasserschutzes und des Artenschutzes berücksichtigt, da sich innerhalb des Plangebietes bzw. unmittelbar angrenzend an das Plangebiet Schutzgebiete befinden.

Eine bauliche Entwicklung im Gebiet wird unterbunden. Die restriktive Ausweisung berücksichtigt den dramatischen Bevölkerungsrückgang der Stadt (vgl. Kapitel 2.4) sowie den rückgängigen Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen (vgl. Kapitel 4.3). Langfristig wird der Turbinengraben somit den östlichen Rand der Ostritzer Innenstadt bilden. Durch den Rückbau der leerstehenden,

⁷⁵ Vgl. Umweltbericht B-Plan Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer-Straße 2021.

⁷⁶ SN Landkreis Görlitz, Vermessungsamt, SG Service vom 30.06.2021.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

zunehmend ruinösen Bausubstanz unterstützt die Planung auch die Reduzierung des Leerstandes, die Konzentration der Bauflächen auf den inneren Kern und bewirkt damit eine Attraktivitätssteigerung des Ortsbildes von Ostritz.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für das Plangebiet werden folgende Maßnahmen angesetzt:⁷⁷

Maßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

- Beseitigung der Altlastenflächen und möglicher Bodenverunreinigungen der vorangegangenen Nutzungen und Vermeidung der Ausspülung von Schadstoffen im Rahmen der Sanierungs- und Rückbaumaßnahmen
- Abriss von Gebäuden, Entsiegelung von Flächen und Anlage von Grünlandflächen – Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort und somit Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate – Entschärfung der Hochwassersituation
- Erhalt der bestehenden Hochwasserschutzanlagen
- keine Neuausweisung von Bauflächen – keine Neuversiegelung

Maßnahmen für Tiere und Pflanzen

- Verzicht auf lärmintensive Baumaßnahmen und Nutzungen zum Schutz des Gänsesägers in der Brutzeit von April bis Juli
- Schaffung und Erhalt einer strukturreichen halboffenen Landschaft mit einem bewegten Geländere relief mit unterschiedlich tiefen Senken als bodenfeuchte oder wassergefüllte Senken. Somit entstehen unterschiedliche Feuchtegrade im Boden. Diese wiederum bieten insbesondere den Amphibien einen Lebensraum.
- Schaffung von Habitatementen für die Zauneidechse
- Anlage von extensiven Wiesen für Ameisenbläulinge
- Erhalt gesetzlich geschützter Biotope wie "Streuobstwiese"
- weitestgehender Erhalt der charakteristischen Gehölzstrukturen in den Randbereichen

⁷⁷ Vgl. Umweltbericht B-Plan Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer-Straße 2021.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6 SONSTIGE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6.1 Kennzeichnungen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB

6.1.1 Altlasten

Im Planungsgebiet befinden sich folgende, im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registrierten Altlastenverdachtsflächen (ALVF):⁷⁸

- AKZ 86 100 024: Altablagerung (AA) Klosterwiese (südlich des NVA-Geländes, flächig)
- AKZ 86 200 031: Altstandort (AS) Tanklager NVA (flächig südlich der Bahnhofstraße)
- AKZ 86 201 050: Altstandort (AS) Fimpex GmbH (frühere Textilverarbeitung-Jutespinnerei / Weberei/Färberei) (flächig nördlich der Bahnhofstraße)

Die benannten ALVF werden in der Planzeichnung dargestellt.

6.2 Nachrichtliche Übernahmen

6.2.1 Naturschutz und Landschaftspflege

An das Plangebiet angrenzend und dieses teilflächig einbeziehend befinden sich festgesetzte Schutzgebiete:

- SPA-Gebiet „Neißetal“ und FFH-Gebiet „Neißegebiet“
- Hochwasserschutzgebiet (HQ₁₀₀) „Lausitzer Neiße“

6.2.2 Wald, gemäß SächsWaldG

Im Plangebiet befinden sich keine Waldflächen gemäß dem Sächsischen Waldgesetz.⁷⁹

6.2.3 Bauliche Kulturdenkmale und Denkmalschutz⁸⁰

Eine Denkmalerfassung durch das Landesamt für Denkmalschutz ist innerhalb des Plangebietes erfolgt. Objekte, die Merkmale des Denkmalsbegriffes nach § 2 Abs. 1 SächsDSchG aufweisen oder zu den in § 2 Abs. 2 u. 4 SächsDSchG genannten Schutzobjekten zählen, stehen unter Denkmalschutz, ohne dass es einer förmlichen Festsetzung bedarf.

Die Aufstellung der Kulturdenkmale hat nach dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz einen nachrichtlichen Charakter und ist fortschreibbar. Für die Listenobjekte gelten die Schutzbestimmungen des SächsDSchG. Eine Kennzeichnung der Kulturdenkmale in der Planzeichnung wird aus Gründen einer eindeutigen Lesbarkeit der Planzeichnung nicht durchgeführt. Die Kulturdenkmale im Plangebiet werden im Anhang unter 10.5 (ab Seite 83, Tab. 21: Denkmale innerhalb des Plangebietes sowie Abb. 13) angeführt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich 8 Denkmale sowie anteilig das Denkmalschutzgebiet „Stadtkern Ostritz.“

Eine Einschränkung der Attraktivität der unter Denkmalschutz stehenden Objekte durch die getroffenen Maßnahmen ist so gering zu halten, dass ein Abbruch auch langfristig vermieden werden kann und die Rahmenbedingungen weiterhin eine zeitgemäße und wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit erlauben.⁸¹

⁷⁸ SN Landkreis Görlitz, Umweltamt vom 16.07.2021.

⁷⁹ Vgl. Geoportal Sachsen. URL: www.geoportal.sachsen.de, Zugriff 12.04.2021.

⁸⁰ Aus SN LK Görlitz, Dezernat III – Bauaufsichtsamt zum B-Plan Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer-Straße vom 26.06.2020, 15.10.2020 und 02.02.2021.

⁸¹ SN Landkreis Görlitz, Dez. III Bauaufsichtsamt – Bauaufsicht – Denkmalschutz vom 14.06.2021.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6.2.4 Archäologische Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Werden bei Bodenarbeiten dennoch Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, muss dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemäß § 20 SächsDSchG angezeigt werden.

Im Fall von Bodeneingriffen müssen vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten durch das Landesamt für Archäologie im südlichen Bereich des von Bautätigkeit betroffenen Areals archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Die Genehmigungspflicht für das ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-39870-01], eisenzeitliche Flachgräber [D-39870-02]).⁸²

6.2.5 Grenz- und Vermessungspunkte

Im Geltungsbereich der Planung befinden sich Grenz- und evtl. Vermessungspunkte. Gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG (Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz) hat derjenige, der Arbeiten vornehmen will, durch die die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, deren Sicherung bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur auf seine Kosten zu veranlassen. Wer vorsätzlich oder fahrlässig unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert, entfernt oder ihre Verwendbarkeit beeinträchtigt, handelt ordnungswidrig. Diese Ordnungswidrigkeit kann mit Geldbußen geahndet werden.⁸³

6.2.6 Wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Hinweise⁸⁴

Bauliche Anlagen und Gewässerrandstreifen

Im angezeigten Plangebiet befinden sich zahlreiche wasserwirtschaftliche und Hochwasserschutzanlagen. Diese Anlagen inklusive zugehöriger Schutzstreifen, Deichschutzstreifen, Gewässerrandstreifen, Verteidigungswege, Zufahrten zur Gewässerunterhaltung u. ä. sind zwingend zu berücksichtigen, zu sichern und von Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten. Die Errichtung von baulichen Anlagen (z.B. Gebäude, Schuppen, Terrassen, Zäune, Verwallungen u. ä. in festgesetzten Hochwasserüberschwemmungsgebieten, Gewässerrandstreifen und Deichschutzstreifen sowie Ablagerungen sind verboten, wenn nicht die zuständige Wasserbehörde eine entsprechende Genehmigung erteilt.

Die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in, an, unter und über oberirdischen Gewässern sowie im Uferbereich der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 36 WHG i. V. m. § 26 SächsWG bedarf der Genehmigung der Wasserbehörde des Landkreises Görlitz. Dies gilt auch für die wesentliche Änderung einer Anlage. Sofern Belange des Freistaates Sachsen als Eigentümer von Grundstücken am Gewässer „Lausitzer Neiße“ berührt werden, obliegt die Regelung (Gestattung) der LTV Sachsen, Betrieb Neiße/Spree in Bautzen.

⁸² SN LfA vom 01.06.2021.

⁸³ SN Landkreis Görlitz, Amt für Vermessung und Flurneuordnung, SG Service vom 09.06.2021.

⁸⁴ SN Landkreis Görlitz, Dez. III/Umweltamt vom 16.07.2021 und SN LTV vom 01.06.2021.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Fehlende Gewässerrandstreifen sind entsprechend wiederherzustellen. Die Möglichkeit zur Gewässer- und Anlagenuntersuchung durch die Gewässerunterhaltungspflichtigen ist sicherzustellen bzw. zu verbessern. Der Hochwasserabfluss darf nicht nachteilig beeinflusst werden.

Gewässerrandstreifen

Für die im Plangebiet verlaufenden Fließgewässer 1. Ordnung „Lausitzer Neiße“ und 2. Ordnung „Turbinengraben“ sind die Verbote im Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 24 Abs. 3 SächsWG einzuhalten. Als Gewässerrandstreifen gelten die zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die hieran landseitig angrenzenden Flächen innerhalb eines Streifens von 5m Breite innerorts und 10m Breite außerorts bzw. außerhalb der zusammenhängend bebauten Ortslage. Gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 24 Abs. 3. SächsWG ist im Gewässerrandstreifen verboten:

- Standortgerechte Gehölze zu entfernen
- Nicht standortgerechte Gehölze neu zu pflanzen
- Auch die nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern und die fortgeschwemmt werden können,
- Wassergefährdende Stoffe einzusetzen/ zu nutzen
- Dünge- und Pflanzenschutzmittel einzusetzen/ zu nutzen,
- Grünland in Ackerland umzuwandeln und
- Bauliche und sonstige Anlagen (z.B. Gartenhaus, Zaun, Kompost) zu errichten.

Bestehende bauliche Anlagen in, an und über den Fließgewässern Neiße und Turbinengraben (z.B. Treppen, Stege, Ufermauern) dürfen nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung durch die Gewässerunterhaltungspflichtigen (LTV für die Neiße und Stadt Ostritz für den Turbinengraben) sowie durch die Untere Wasserbehörde verändert werden (§ 26 Abs. 1 SächsWG).

Bauen im Überschwemmungsbereich

Nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen gemäß § 78 Abs. 4 WHG verboten. In überschwemmungsgefährdeten Gebieten sind dem Hochwasserrisiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindringendes Wasser so weit wie möglich zu verhindern. Insbesondere sind bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Überschwemmungen zu verhindern (§ 75 Abs. 5 WHG). Es sollte eine hochwasserangepasste Bauweise erfolgen und Kosten für den Objektschutz gegen Hochwasser einkalkuliert werden. Hinweise zu baulichen Schutz- und Vorsorgemaßnahmen gibt u.a. die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Innern (BMI).⁸⁵

Grund- und Oberflächenwasser

Im Zuge der Rückbaumaßnahmen und insbesondere bei der Sanierung von Altlastenflächen sind alle Vorkehrungen zu treffen, um Kontaminationen des Bodens, des Grundwassers und des Einstauwassers im Hochwasserfall zu verhindern. Insbesondere ist dafür Sorge zu tragen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in Gewässer und Untergrund gelangen und unkontrolliert abfließen. Eine Mobilisierung bislang gebundener Schadstoffe in das Grund- und Oberflächenwasser ist zwingend auszuschließen. Für die Verfüllung zu verwendende Böden, Erdmaterialien und ggf. nachweislich unbedenkliche Baustoffe dürfen keine wassergefährdenden Stoffe enthalten, die durch Auswaschen oder Auslaugen in den Boden und das Grundwasser gelangen können. Unbefestigte/unversiegelte Flächen sind vor Verunreinigungen sowie unkontrollierter Ableitung und Versickerung zu schützen (§ 5 Abs. 1 und § 47 Abs. 1 WHG).

⁸⁵ Link zur Hochwasserschutzfibel des BMI: <https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6.2.7 Natürliche Radioaktivität und Radonschutz⁸⁶

Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für diese Plangebiet vor. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen und Hinweise zum Radonschutz zu beachten:

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121-132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153-158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete – sogenannte Radonvorsorgegebiete - nach § 121 Abs. 1 Satz 1 StrlSchG festgelegt, in denen erwartet wird, dass die Grenzwerte überschreiten. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgesetzten Radonvorsorgegebietes und nach den Erkenntnissen des LfULG in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Der Gesetzgeber schreibt neben den grundsätzlichen Maßnahmen zum Radonschutz, welcher durch eine fachgerechte Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik als ausreichend angesehen wird, keine zusätzlichen Anforderungen an den Radonschutz vor.

Da auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Es wird daher generell ein vorsorgender Schutz vor Radon empfohlen. Dafür wird auf die kostenlos verfügbare Broschüre „Radonschutzmaßnahmen – Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ verwiesen.⁸⁷ Für Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz steht die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen als Ansprechpartner zur Verfügung.⁸⁸

6.2.8 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb bebauter Siedlungsflächen mit entsprechendem Medienbestand.

Innerhalb der Schutzstreifen der Abwasserkanäle, Trinkwasser- und Fernwärmeleitungen sind für die Dauer des Bestehens der Versorgungsanlagen keine Gebäude zu errichten. Diese sind von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten und es sind keine Einwirkungen vorzunehmen, die den Bestand oder den Betrieb der Versorgungsanlage beeinträchtigen oder gefährden.⁸⁹

⁸⁶ SN LfULG vom 07.06.2021.

⁸⁷ Downloadlink der Broschüre: <https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>.

⁸⁸ Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle:
Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz. Telefon: (0371) 46124-221, Telefax: (0371) 46124-299,
Email: radonberatung@smul.sachsen.de. Website: www.smul.sachsen.de/bful und www.radon.sachsen.de.

⁸⁹ SN Stadtwerke Görlitz AG vom 06.07.2021.

BILANZIERUNG

7 BILANZIERUNG

In der nachstehenden Tabelle (Tab. 18) sind die Flächennutzungen im Planbereich dargestellt. Die Gesamtfläche des Teilbereichs umfasst ca. 24,3 ha. Die Anteile der Flächennutzungen sind in den Vergleich zur Flächennutzung des FNP 1995 (Digitalisierung 2013) gestellt. Insgesamt wird der Anteil der Grünflächen deutlich gesteigert, die Gewerbeflächen werden völlig reduziert.

Tab. 18: Flächennutzung im Plangebiet als Teilbereich der Stadt Ostritz

Ausweisung		FNP 1995 (Digitalisierung 2013) Fläche in ha		FNP 1. Änderung 2021 Fläche in ha	
	Gewerbeflächen	9,8	40 %	-	-
	Mischbauflächen	4,4	18 %	0,8	3 %
	Wohnbauflächen	-	-	1,6	7 %
	Gemeinbedarfsflächen	-	-	0,3	1 %
	Verkehrsflächen	0,9	4 %	0,9	4 %
	und Parkflächen			0,3	1 %
	Grünflächen	7,5	31 %	18,7	77 %
	Wasserflächen	1,7	7 %	1,7	7 %
Gesamt (in ha):		24,3	100 %	24,3	100%

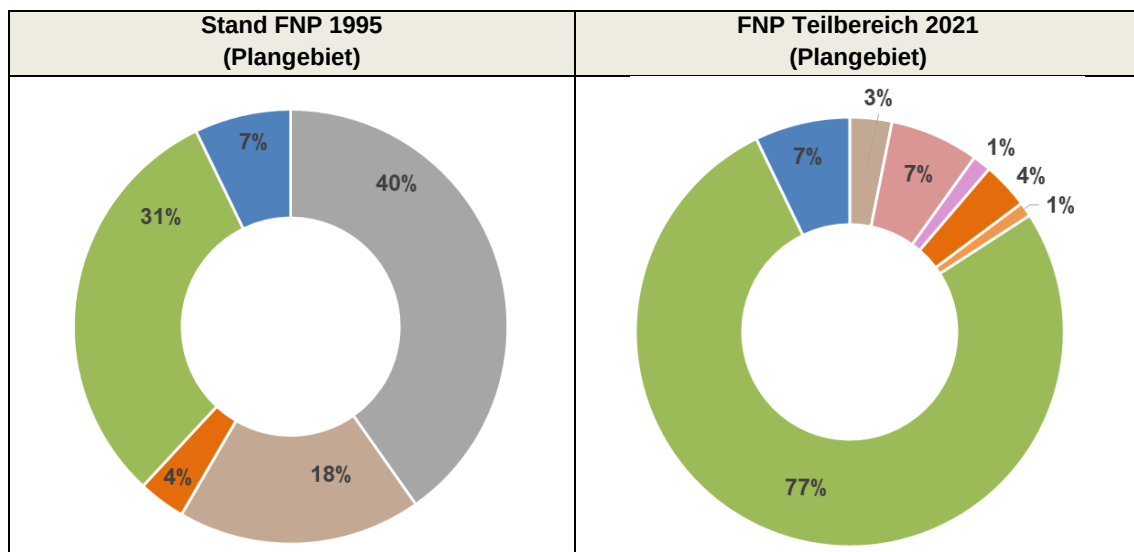


Abb. 10: Flächenbilanz des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostritz von 1995 (links) und nach Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich (rechts)

Das Diagramm (Abb. 10) stellt die Flächennutzungen im Plangebiet von 1995 und für die geplante Änderung gegenüber und verdeutlicht die Unterschiede.

UMWELTBERICHT

8 UMWELTBERICHT

8.1 Einleitung

8.1.1 SUP-Pflicht

Nach § 2a BauGB stellt der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung des Flächennutzungsplanes dar. Die Erarbeitung des Umweltberichts erfolgt nach den Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540). Weiterhin richtet sich der Umweltbericht nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, das zuletzt durch Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

Die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 UVPG für Pläne und Programme geregelt, die in Anlage 5 Nr. 1 des UVPG aufgeführt sind. In Anlage 5 Nr. 1.8 des UVPG sind Bauleitplanungen nach den §§ 6 und 10 BauGB aufgeführt. Zu § 6 BauGB zählt somit der Flächennutzungsplan.

Weiterhin ist die Pflicht zur Durchführung der Umweltprüfung in § 2 Abs. 4 des BauGB verankert. Demnach unterliegt das Vorhaben der Pflicht, für die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die notwendige Form und der Inhalt des Umweltberichts ist in § 40 UVPG festgelegt.

8.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des FNP

Planungsziel des FNP ist die Rücknahme der Bauflächendarstellung östlich des Turbinengrabens unter anderem aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lausitzer Neiße sowie des fehlenden Bedarfs und eine Darstellung als Grünfläche. Für die westlich des Turbinengrabens liegenden Bestandsflächen soll für die bislang als gemischte Baufläche eine Änderung in Wohnbaufläche, die gewerbliche Baufläche in gemischte Baufläche (nördlich der Bahnhofstraße) erfolgen. Mit der Darstellung der Gemeinbedarfsfläche im südlichen Teil des Änderungsbereiches erfolgte eine zusätzliche Änderung im Sinne einer Aktualisierung des Bestandes.⁹⁰ Die konkreten Inhalte der Planung werden in Kapitel 5 (Flächennutzungsplanung) ausführlich beschrieben.

8.1.3 Inhalt und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Gegenstand der Umweltprüfung sind die geplanten Flächenausweisungen der Ersten Änderung des FNP, von denen voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die Umweltprüfung wird für diejenigen Flächen durchgeführt, die durch die Planung eine Veränderung gegenüber dem Bestand erfahren. Flächen, deren Charakter sich durch die vorliegende Planung nicht verändert oder deren Darstellung im Plan lediglich auf eine Aktualisierung entsprechend des vorliegenden Bestandes zurückzuführen ist, werden nicht gesondert geprüft.

Die Umweltprüfung konzentriert sich damit auf die östlich liegenden Flächen zwischen dem Turbinengraben und der Lausitzer Neiße, die sich nördlich der Grünlandfläche Klosterwiese befinden. Die Veränderung auf diesen Flächen wird durch den Rückbau von zum Teil brachliegenden

⁹⁰ Vgl. SN Landkreis Görlitz, Amt für Kreisentwicklung vom 30.06.2021.

UMWELTBERICHT

Bauflächen, Entsiegelung, Sanierung der Altlastenstandorte, Flächenextensivierung und die Anlage einer dauerhafter extensiv genutzten Grünlandfläche charakterisiert. Die Betrachtung umfasst die Schutzgüter Mensch/menschliche Gesundheit, Arten/Biotop/Biodiversität, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen.

8.2 Ziele des Umweltschutzes und Art ihrer Berücksichtigung

Die Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes muss die in Anhang I, Buchstabe f der SUP-Richtlinie aufgeführten Schutzgüter umfassen. Bei der Feststellung von voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind sowohl die Schutzgüter Fauna/Flora/biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft als auch die Schutzgüter Mensch/menschliche Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter zu betrachten. Die Auflistung der Schutzgüter ist zwar umfassend, jedoch nicht so konkret, um die Untersuchungsgegenstände exakt zu benennen. Um die Umweltauswirkungen exakter ermitteln zu können, werden den Schutzgütern Umweltfunktionen zugeordnet, welche aus den Umweltzielen der Gesetze, Verordnungen und übergeordneten Planungen abgeleitet wurden. Die der Umweltprüfung zugrundeliegenden Umweltziele, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter und ihre Umweltfunktionen, werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Beurteilung der Umweltverträglichkeit der Flächennutzungsplanung sind die Grundsätze und Ziele der übergeordneten Landes- und Regionalplanung und der Fachgesetze des Bundes und des Freistaates Sachsen sowie die in Gesetzen und Richtlinien verankerten Grenz-, Richt- bzw. Orientierungswerte im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Die Ziele der übergeordneten Planungsebenen wurden bereits unter Punkt 3.1 und 3.2 der Begründung ausgeführt. Die gesetzlichen und fachrechtlichen Aspekte werden nachfolgend schutzgutbezogen angeführt.

8.2.1 Schutzgut Mensch

Schutzgut	Umweltfunktion	Erläuterung	Indikatoren zur Umweltprüfung im FNP
Mensch / menschliche Gesundheit	Wohn- und Wohnumfeldfunktion	Vermögen der zum Wohnen genutzten Siedlungsquartiere, gesunde (Schadstoff- und Lärmbelastung) und lebenswerte (Erholungs- und Spielmöglichkeiten, siedlungsnaher Freiräume) Lebensbedingungen zu bieten	Schadstoffbelastung Lärmbelastung v.a. der Siedlungsbereiche siedlungsnaher Freiräume
	Erholungsfunktion	Eignung einer Landschaft / Landschaftsteilen, aufgrund Betretbarkeit und Erreichbarkeit zur Erholung des Menschen in Natur und Landschaft beizutragen	Zugänglichkeit Erholungseignung der LA
zu berücksichtigende Gesetze und Verordnungen	Wesentlicher Inhalt / fachgesetzliche Ziele		
BauGB	In der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, soziale und kulturelle Bedürfnisse sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen. Nachhaltige städtebauliche Entwicklung soll das Wohl der Allgemeinheit gewährleisten und eine menschenwürdige Umwelt sichern (Schutz natürlicher Lebensgrundlagen, allgemeiner Klimaschutz, baukulturelle Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- / Landschaftsbildes).		
BImSchG inkl. Verordnungen	Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG so weit wie möglich vermieden werden. → Grenzwerte bzgl. Schall- und Schadstoffimmissionen		
TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.		
DIN 18005	Orientierungswerte bzgl. Schallimmissionen als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung. Ausreichender Schallschutz insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung.		

UMWELTBERICHT

8.2.2 Schutzgut Flora, Fauna, Biodiversität

Schutzgut	Umweltfunktion	Erläuterung	Indikatoren zur Umweltprüfung im FNP
Fauna, Flora, Biodiversität	Schutzgebiete und geschützte Arten	FFH-/SPA-Gebiete NSG LSG NP ND, FND	Vorhandensein von FFH- und SPA-Gebieten Vorhandensein von Naturschutzgebieten Bedeutung der Flächen für Rote Liste Arten
	Biotopfunktion	Leistungsvermögen des Natur- und Landschaftshaushaltes Arten und Lebensgemeinschaften (Biozönosen) Lebensstätten (Biotope) zu bieten, so dass das Überleben der Arten bzw. Lebensgemeinschaften entsprechend der charakteristischen naturräumlichen Ausstattung gewährleistet ist	Biotoptypen und Lebensräume Bedeutung der Flächen für Rote Liste Arten
	Biotopverbundfunktion	Gewährleistung des Individuenaustausches von Arten verschiedener (Teil-) Populationen zwischen (Teil-) Lebensräumen, um durch Genaustausch, Wiederbesiedlung etc. ein Überleben der Arten / Lebensgemeinschaften im natürlichen Verbreitungsgebiet zu sichern	Vorkommen von Biotopverbundflächen
zu berücksichtigende Gesetze und Verordnungen	Wesentlicher Inhalt / fachgesetzliche Ziele		
BauGB	Beachtung der Belange des Umweltschutzes, Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.		
FFH-Richtlinie	Bewahrung bzw. Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der Lebensraumtypen des Anhangs I der RL bzw. der Arten des Anhangs II der RL		
Vogelschutz-RL	Erhaltung sämtlicher wildlebender heimischer Vogelarten		
BNatSchG	Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere 1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen, 2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken, 3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben. Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach §§ 23-30 .		
SächsNatSchG	siehe Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)		

8.2.3 Schutzgut Boden

Schutzgut	Umweltfunktion	Erläuterung	Indikatoren zur Umweltprüfung im FNP
Boden	Biotische Ertragsfunktion	Fähigkeit von Landschaftsteilen, aufgrund der natürlichen Bodenfruchtbarkeit nachhaltig die Produktion von Biomasse zu ermöglichen	Ackerwertzahlen
	Speicher-/Reglerfunktion (Empfindlichkeit)n	Leistungsfähigkeit des Bodens, tiefere Bodenschichten und das Grundwasser vor Schadstoffen zu schützen, indem diese zurückgehalten bzw. gefiltert, umgewandelt oder auch vollständig abgebaut werden	Speicherkapazität Filterfunktion
	Biotische Lebensraumfunktion	Vermögen des Natur- / Landschaftshaushaltes, aufgrund unterschiedlicher Böden Pflanzen- und Tierarten sowie ihren Lebensgemeinschaften die verschiedensten Standortansprüche zu erfüllen, insbesondere in Bezug auf Arten mit enger Bindung an seltene Standorte	Böden mit hohem Biotopotenzial
	Erosionsgefährdung		Erosion durch Wind/Wasser

UMWELTBERICHT

zu berücksichtigende Gesetze und Verordnungen	Wesentlicher Inhalt / fachgesetzliche Ziele
BauGB	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.
BBodSchG	§ 1 BBodSchG fordert, bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen und seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden.
Erlass vom 24.06.2009	Bodenschutzbelange sind gemäß nach dem Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ zu berücksichtigen und auf jeweilige Planungssituation abzustimmen.
SächsWaldG	Sicherung der Nutzfunktion und der Bedeutung des Waldes für die Umwelt, insbesondere für die Bodenfruchtbarkeit, (Schutz- und Erholungsfunktion). Bodenschutzwald gemäß § 29 SächsWaldG

8.2.4 Schutzgut Wasser

Schutzgut	Umweltfunktion	Erläuterung	Indikatoren zur Umweltprüfung im FNP
Wasser (unterteilt in Oberflächen- gewässer und Grundwasser)	Strukturgüte der Fließgewässer	Durchgängigkeit der Fließgewässer, Selbstreinigungsvermögen	Strukturgüte morphologische Ausprägung
	Retentionsfunktion	Leistungsvermögen des Natur-/Landschaftshaushaltes, aufgrund der Vegetationsstruktur, Boden- und Reliefbedingungen Oberflächenwasser zurückzuhalten, den Direktabfluss zu verringern und zu ausgeglichenen Abflussverhältnissen beizutragen	Vegetationsstruktur Boden- und Reliefbedingungen Direktabfluss
	GW –Grundwasserneubildungsfunktion	Grundwasserergiebigkeit, Grundwasserzufluss	Grundwasserzufluss
	GW - Geschütztsein gegenüber Schadstoffeintrag	Vorhandensein von bindigen Deckschichten	Deckschichten
zu berücksichtigende Gesetze und Verordnungen	Wesentlicher Inhalt / fachgesetzliche Ziele		
EU-WRRL	Mit der WRRL wird der wirkungsvolle Schutz von Gewässern mit einer ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltigen Nutzung des Wassers vereinbart. Ziel ist die Vermeidung einer weiteren Verschlechterung sowie der Schutz und die Verbesserung des Zustands der aquatischen Ökosysteme und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt.		
WHG + SächsWG	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Gewässerrandstreifen (§ 38) dienen der Wasserspeicherung, Sicherung des Wasserabflusses sowie der Erhaltung/Verbesserung der ökologischen Funktion. ▪ Gewässer I. Ordnung im UG (gemäß Anlage 3 zu § 30 Abs. 1 SächsWG): Lausitzer Neiße ▪ Überschwemmungsgebiete: HQ₁₀₀ – Überschwemmungs- bzw. Hochwasserschutzgebiet Lausitzer Neiße		
BNatSchG	Es gilt das Umweltgut Wasser in seinen in der Landschaft vorkommender Gestalt, einerseits als Oberflächengewässer, andererseits als Grundwasser, so zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln, „dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftliche Strukturen“ zu erhalten und wiederherzustellen.		

8.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Schutzgut	Umweltfunktion	Erläuterung	Indikatoren zur Umweltprüfung im FNP
Klima	Bioklimatische Ausgleichsfunktion	Vermögen des Natur- / Landschaftshaushaltes, aufgrund der Vegetationsstruktur, des Reliefs und der räumlichen Lage wirksam durch Entstehung und Transport von Kalt- oder Frischluft zur Verbesserung bioklimatischer Zustände und zur Entstehung von Luftaustauschprozessen beizutragen	Frisch- und Kaltluftbildung und -abfluss Siedungsklima bzw. klimatische Ausgleichsfunktion

UMWELTBERICHT

	Immissionsschutz-/ Luftregenerationsfunktion	Fähigkeit von Landschaftsteilen, aufgrund ihrer Vegetationsstruktur Luftschadstoffe auszufiltern und festzuhalten oder durch pflanzlichen Gasaustausch in ihrer Konzentration zu verdünnen	Freiflächensicherungsbedarf aus klimatologischer Sicht
zu berücksichtigende Gesetze und Verordnungen	Wesentlicher Inhalt / fachgesetzliche Ziele		
BImSchG inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). → Grenzwerte bzgl. Schall- und Schadstoffimmissionen.		
TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.		
SächsWaldG	Sicherung der Nutzfunktion und der Bedeutung des Waldes für die Umwelt, insbesondere für die Reinhaltung der Luft, ... (Schutz- und Erholungsfunktion). Klima- oder Immissionsschutzwald gemäß § 29 SächsWaldG		
BNatSchG	Luft und Klima sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen;		

8.2.6 Schutzgut Landschaft

Schutzgut	Umweltfunktion	Erläuterung	Indikatoren zur Umweltprüfung im FNP
Landschaft	Landschaftsgestalt	Eignung der Landschaft, aufgrund eines ästhetisch ansprechenden Landschaftsbildes beim Aufenthalt des Menschen in der Landschaft zur körperlichen /geistigen Regeneration beizutragen	Strukturvielfalt Erlebniswirksamkeit visuelle Lesbarkeit / Verletzbarkeit
zu berücksichtigende Gesetze und Verordnungen	Wesentlicher Inhalt / fachgesetzliche Ziele		
BNatSchG	Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswerts sind zu vermeiden. Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach § 26 im UG: Kein ausgewiesenes LSG im Gebiet.		
SächsNatSchG	s. Bundesnaturschutzgesetz		
SächsWaldG	Sicherung der Nutzfunktion und der Bedeutung des Waldes für die Umwelt, insbesondere für das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion).		

8.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut	Umweltfunktion	Erläuterung	Indikatoren zur Umweltprüfung im FNP
Kultur- und Sachgüter	Dokumentationsfunktion	Vorkommen von Denkmalschutzgebieten und bedeutsamen Kulturdenkmälern und Bauwerken sowie historisch gewachsene Kulturlandschaften (Zeugnis vom Umgang früherer Generationen mit N+L)	Bauliche Kultur- und Sachgüter; Kulturdenkmale (§ 1 ff SächsDSchG) historische Kulturlandschaften
	Informationsfunktion	Funktion der Landschaft durch eine besondere natur- oder kulturbedingte Eigenart bzw. assoziative Bedeutung der Landschaft informativ und identitätsstiftend zu wirken (Wiedererkennungswert).	Einmaligkeit / Seltenheit Erlebbarkeit von naturräumlichen Besonderheiten als auch von kulturlandschaftsprägenden Nutzungen

UMWELTBERICHT

zu berücksichtigende Gesetze und Verordnungen	Wesentlicher Inhalt / fachgesetzliche Ziele
SächsDSchG	Kulturdenkmale sind zu schützen und zu pflegen, insbesondere deren Zustand zu überwachen und auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmalen hinzuwirken und diese zu erfassen und wissenschaftlich zu erforschen.

8.3 Derzeitiger Umweltzustand und Beschreibung der Planauswirkungen

Betrachtet werden die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung des Planes. Die Betrachtung beschränkt sich auf die östlich des Turbinengrabens bis zur Lausitzer Neiße liegenden Flächen, die sich nördlich der Grünlandfläche Klosterwiese befinden. Nur für diese Flächen sieht die Erste Änderung des FNP der Stadt Ostritz eine Veränderung gegenüber des bisherigen Bestandes vor. Die Veränderung wird charakterisiert durch die Umwandlung in Grünfläche zur Schaffung von Retentionsraum, verbunden mit einem großflächig geplanten Abriss zum Teil brachliegender Flächen, Entsiegelung, Sanierung der Altlastenstandorte, Flächenextensivierung und die Anlage einer dauerhafter extensiv genutzten Grünlandfläche. Aufgrund des geringen flächigen Umfangs der Planung, erübrigt sich eine kumulative Betrachtung.

Für die Darstellung des Bestandes (derzeitiger Umweltzustand) wird auf die Inhalte in Kapitel 2 (Bestand und Grundlagen), ergänzend auf Kapitel 4.4.6 (betrifft Denkmalsubstanz) und Kapitel 6 (Sonstige Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen) verwiesen. Die Darstellung der Planauswirkungen erfolgt in Form des nachfolgenden Datenblattes, welches die absehbaren Umweltauswirkungen des FNP betrachtet und bewertet. Zur Beurteilung wurden die vorab beschriebenen Umweltziele und Indikatoren zur Wertigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter im Untersuchungsgebiet herangezogen.

Die zusammenfassende Einschätzung der Umweltverträglichkeit erfolgt in drei Stufen:

	umweltverträglich	Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf Schutzgüter mit besonderen Funktionen, Qualitäten u. Potenzialen zu erwarten
	bedingt umweltverträglich	Erhebliche Umweltauswirkungen können entstehen, diese sind jedoch durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar. Planung mit Einschränkungen verträglich
	erhebliche Umweltauswirkungen	Es entstehen erhebliche Umweltauswirkungen, die nicht ausgleichbar sind.

Ergänzt wird die Bewertung der Standorte durch Vorschläge zur Vermeidung, Minderung und Kompensation des Eingriffes. Die Buchstabenkürzel (V/ M/ A/ E) in der Tabelle stehen dabei für:

- **V:** Maßnahmen zur **Vermeidung** der Auswirkungen
- **M:** Maßnahmen zur (Ver-) **Minderung** der Auswirkungen
- **A:** Maßnahmen zum **Ausgleich** (= Möglichkeit der Kompensation)
- **E:** Maßnahmen zum **Ersatz** (= Möglichkeit der Kompensation)

UMWELTBERICHT

Fläche östlich des Turbinengrabens		
Größe	ca. 11,5 ha	Schutzgebiete / Vorranggebiete
Lage	Ostritz, östliche Innenstadt, zwischen Turbinengraben und Lausitzer Neiße	SPA „Neißeetal“ und FFH „Neißegebiet – direkt angrenzend; Hochwasserschutzgebiet HQ ₁₀₀ direkt betroffen
Umgebende Nutzungen	Wohn- und Mischbebauung westlich des Turbinengrabens, östlich der Lausitzer Neiße Bahnhof und Bahnstrecke auf polnischer Seite, Grünfläche „Klosterfläche“ südlich angrenzend	
aktuelle Nutzung	mehrheitlich leerstehende Gebäudesubstanz (ehemals Wohn- und gewerbliche Nutzung), gewerbliche Brachfläche	geplante Nutzung
B-Plan Stand	B-Plan „Bahnhofstraße/Edmund-Kretschmer-Straße“, wirksam nach Bekanntgabe am 06.07.2021.	Grünfläche



Entwicklung Umweltzustand bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter	Bedeutung / Empfindlichkeit der betroffenen Bereiche	voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen	V/M/ A/E möglich
Mensch	Wohnumfeldfunktion Erholungsfunktion	gering: bei Umsetzung der Planung zeitlich begrenzte Auswirkungen durch Immission (Abriss: Staubentwicklung, Lärm); Langfristig Steigerung des Erholungspotentials, da bisher nicht zugängliche Flächen öffentlich werden; Keine Neuausweisung von verkehrstechnischen Anlagen (d.h. keine neuen Emissionsquellen)	
Flora, Fauna, Biodiversität	Schutzgebiete und geschützte Arten, Biotop- und Biotopverbundfunktion	gering: Keine Gefährdung angrenzender Schutzgebiete und gesetzlich geschützter Biotope; Verlust und Beeinträchtigung von Lebensraum strukturgebundener Tierarten (Avifauna, Wirbellose, Fledermäuse) bei Umsetzung, Entstehung neuer Biotope durch Gestaltung der Grünfläche (z.B. Kleingewässer, extensiv genutzte Bereiche); Verbesserung der Biotopverbundfunktion durch Schaffung neuer Grünstrukturen in der Neißeau	V/M; A/E
Boden	Biotische Ertragsfunktion (gering, da anthropogen überprägt); geringe Speicher- und Reglerfunktion aufgrund großflächiger Versiegelung; Lebensraumfunktion, Erosionsgefährdung	keine/ gering: Wiederherstellung der Bodenfunktionen von überwiegend stark anthropogen veränderten Böden durch Entseelung; Sanierung von Altlastenstandorten. Erosionsgefährdung der vorkommenden Böden wird nicht erhöht.	V/M
Wasser	Strukturgüte und Retentionsfunktion; Grundwasserneubildungsrate, Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag	keine/ gering: Vorkommende Oberflächengewässer (Lausitzer Neiße, Turbinengraben) bleiben durch die Planung unberührt. Großflächige Entseelung wirkt sich positiv aus und ermöglicht bessere Versickerung vor Ort; Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate; Schaffung von	V/M

UMWELTBERICHT

		Retentionsraum, dadurch verbesserter Hochwasser-rückhalt. Durch Sanierung der Altlasten wird die Grundwasser-gefährdung im Gebiet minimiert.	
Klima/Luft	Siedlungsklima (bioklimatische Ausgleichsfunktion), Immissionsschutz/ Luftregenerationsfunktion	keine/gering: Lokal positive Auswirkungen durch Entsiegelung erwartet (reduzierte Aufheizung und Wärmespeicherung, verminderte Strahlungsintensität, Förderung von Kaltluftentstehungsfläche)	
Landschaft	Landschaftsgestalt (vorbelastet durch bestehende ruinen-/mindergenutzte Bausubstanz)	gering: Verbesserung des Landschaftsbildes durch den Abriss ruinöser Gebäude, Entsiegelung und Altlastensanierung; teilweise Entfernung von Gehölzen und Ruderalstrukturen bei Umsetzung Abriss/Sanierung notwendig; Keine Neuausweisung von Bauflächen, Entwicklung von Flächen für Naturschutz und Regulierung des Wasserabflusses	A/E
Kultur- und Sachgüter	Dokumentationsfunktion: Denkmalgeschützte Bausubstanz (Bahnhofstraße Nr. 3, 5, 7 sowie Stadtscheunen hinter Nr. 16); derzeit keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.	gering. Die Umsetzung zur Grünfläche bedeutet nicht unmittelbar einen Abriss der Denkmalsubstanz. Aus der Rücknahme der Bauflächendarstellung resultiert, dass die denkmalgeschützten Gebäude im Bestand erhalten und saniert werden können, eine bauliche Erweiterung ist jedoch nicht möglich (vgl. Kapitel 4.4.6). Vom Rückbau betroffen sind die nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude(-Ruinen) der ehem. NVA-Verwaltung, des ehem. Kraftverkehrs, und des angrenzenden ehem. NVA-Geländes. Die Beeinträchtigung von Denkmälern außerhalb des Planbereiches lässt sich ausschließen.	V/M
Einschätzung der Verträglichkeit	umweltverträglich. Der Verlust von Lebensräumen für gebäudebewohnende Arten bei Entwicklung einer Grünfläche kann durch die Schaffung von Ersatzhabitaten ausgeglichen werden.		
Vorschläge zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation des Eingriffs	■ Umsetzung ökologischer Baubegleitung bei Baumfällung und Gebäudeabbruch zum Schutz der Fauna (Kontrolle der Gebäude und Starkbäumen vor Abriss bzw. Fällung auf Fledermausbesatz) (V/M) ■ Bauzeitenbeschränkung (außerhalb Brutzeit Avifauna), Verzicht auf lärmintensive Baumaßnahmen und Nutzungen zum Schutz des Gänsejägers in der Brutzeit (04-07) ■ Schaffen geeigneter Ersatzhabitats für strukturgebundene Arten (Hangplätze für Fledermäuse, Habitatelemente für Zauneidechse, Gänsejäger, Rauchschwalbe) ■ Sanierungs- und Erkundungsmaßnahmen in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Altlasten/Altlastenverdachtsflächen mit ingenieurtechnischer Begleitung, im Vorfeld Abstimmung mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde (V/M) ■ Sanierung der Altlasten und Beseitigung möglicher Bodenverunreinigungen der Vornutzungen (V/M) ■ Minimierung der Flächenversiegelung, wasserdurchlässige Gestaltung versiegelter Flächen (V/M) ■ Weitestgehender Erhalt vorhandener landschaftsbildprägender Randstrukturen (V/M) ■ Ergänzung raumprägender Gehölzbestände durch substanzielle Ersatzpflanzungen (A/E) ■ Fotografische Dokumentation der Gebäude, deren Abriss unumgänglich ist, zum Erhalt eines kulturgeschichtlichen Zeugnis' der Ostritzer Orts- (und Industrie-) Geschichte (V/M) ■ Sanierung erhaltenswerter Denkmäler in hochwasserangepasster Weise (M/A) ■ Einholung einer denkmalschutzrechtliche Genehmigung vor Erdarbeiten, Abriss etc.		

Fazit: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung wird der östliche Bereich des Plangebietes großflächig umstrukturiert und ein städtebaulicher Missstand behoben. Dies entspricht dem im SEKo (Fort-schreibung 2010) formulierten Entwicklungsziel. Durch den Rückbau ruinöser Gebäude, Entsiegelungsmaßnahmen, Altlastensanierung und eine künftige Nutzung der Flächen als Grünflächen resul-tieren langfristig positive Folgen für den Natur- und Wasserhaushalt im Gebiet. In der Umsetzung der Planung ergeben sich unvermeidbare negative Umweltauswirkungen, die insbesondere das Schutzgut Flora/Fauna betreffen. Diese resultieren aus dem Verlust von Bausubstanz mit Habi-tatfunktion (Quartier für Fledermäuse und andere gebäudebewohnender Arten). Um diese Beein-

UMWELTBERICHT

trächtigung zu minimieren, bzw. langfristig zu kompensieren ist die Umsetzung geeigneter Maßnahmen (s. Datenblatt) erforderlich. Denkmalgeschützte Gebäude können im Bestand erhalten werden, erhalten jedoch keine Entwicklungsmöglichkeit (vgl. Kapitel 4.4.6).

Bei Umsetzung der Planung erfolgt eine Erhöhung der Lebensqualität für die Ostritzer Einwohner durch Zugewinn einer öffentlichen Grünfläche sowie durch die Schaffung von Retentionsraum in der Neißeau im Sinne des vorbeugenden Hochwasserschutzes. Langfristig entstehen neue Flächen für den Arten- und Biotopschutz, die Bodenfunktionen im Gebiet werden reaktiviert.

8.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Ausgangszustand der Schutzgüter (mit Ausnahme der Flora, Fauna und Denkmäler) im Plangebiet nahezu unverändert bestehen. Die Nutzungsaufgabe der meisten Flächen östlich des Turbinengrabens wirkt sich jetzt bereits negativ auf die Schutzgüter Flora/Fauna und Kultur-/Sachgüter aus. Auf den brachliegenden Flächen entstehen im Zuge weiterer Sukzession Vorwaldstadien, der derzeit offene, ruderale Charakter wird zunehmend dichter, die Habitatqualität leidet, das Artenspektrum strukturgebundener Arten reduzierter. Hinsichtlich schützenswerter Kulturgüter werden ohne Veränderungsinitiative auf der Fläche die denkmalgeschützten Gebäude weiter verfallen und stellen eine Unfallgefahr dar. Die als städtebaulicher Missstand charakterisierte, und so verbleibende, Fläche, wirkt sich zusätzlich negativ auf einen Erhalt der Denkmale aus: sie verbleibt in einem für Anwohner, Besucher und Investoren unattraktiven Zustand. Eine Wiedernutzung und damit der Anlass zur Sanierung und Erhaltung der Denkmalsubstanz wird erschwert. Die Flächen östlich des Turbinengrabens bis zur Lausitzer Neiße bilden den städtebaulichen Auftakt für Besucher von polnischer Seite und Bahnreisende. Die Nichtbehebung des vorhandenen Zustandes wirkt sich damit auch qualitätsmindernd auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Im Kapitel 8.3 wurden im Zusammenhang mit den zu erwartenden Umweltauswirkungen Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung sowie zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen vorgeschlagen.

Diese Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich beziehen sich zum einen auf erhebliche Beeinträchtigungen der in der Eingriffsregelung zu betrachtenden Schutzgüter, zum anderen darüber hinaus auch auf Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung gesundheitlicher Beeinträchtigungen des Menschen und der Kultur- und sonstigen Sachgüter.

Maßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung und Kompensationsflächen

Welche konkreten Eingriffe in Natur und Landschaft vorliegen und welche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich daraus resultierender erheblicher Beeinträchtigungen notwendig sind, **wird detailliert auf der Bebauungsplanebene** bearbeitet. Gleichwohl setzt der FNP den Rahmen für die künftige städtebauliche Entwicklung der Stadt Ostritz, hier für den Teilbereich „Östliche Innenstadt“ und hat in diesem Zuge nach § 1a Abs. 3 BauGB auch die Eingriffsregelung zu berücksichtigen und dafür Sorge zu tragen, dass die Folgen der durch den FNP ermöglichten Eingriffe auf der nachfolgenden Planungsebene auch bewältigt werden können. Das Datenblatt (Kapitel 8.3, Abschnitt S. 67) führt daher Vorschläge geeigneter Maßnahmen an.

Vermeidung und Minderung erheblicher Beeinträchtigungen

Bei der Erarbeitung des FNP besteht die Möglichkeit, erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden und zu mindern, in dem bei der Darstellung neuer Bauflächen auf

UMWELTBERICHT

den tatsächlichen Bedarf und diejenigen Standorte für neue Bebauungen bevorzugt werden, die möglichst nur geringe Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach sich ziehen. In der Konsequenz besteht die Möglichkeit, Bauflächen die als bedingt oder nicht umweltverträglich eingestuft werden, im FNP in reduzierter Form auszuweisen oder auf die Ausweisung zu verzichten. Damit wird zugleich dem Vermeidungs- und Minderungsgebot der Eingriffsregelung Rechnung getragen.

Im vorgelegten FNP wird auf die Bauflächendarstellungen östlich des Turbinengrabens verzichtet, da für diese keine Bedarf nachgewiesen werden konnte. Zudem stehen sie dem übergeordneten Umweltbelang zur Schaffung von Retentionsraum bzw. der raumordnerischen Zielstellung zu Hochwasserschutz und -vorsorge entgegen.

8.6 FFH/ SPA-Vorprüfung

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung ist ebenso wie die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ein Folgebewältigungsinstrument, das auf rechtlichen Vorgaben der Europäischen Union basiert. Rechtsgrundlage für die FFH-Verträglichkeitsprüfung ist die „Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen“ (92/43/EWG) von 1992 (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie / FFH-RL). Ziel der FFH-RL ist die Errichtung eines europaweiten Netzes von Schutzgebieten (genannt „Natura 2000“), welches neben den nach der FFH-RL zu schützenden „Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung“ (FFH-Gebiete) auch die nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie auszuweisenden Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) umfasst.

NATURA 2000-Gebiete genießen einen besonderen Schutz gegenüber möglichen Veränderungen. Neue Vorhaben (Pläne und Projekte) müssen mit den für das betroffene Gebiet festgelegten Erhaltungszielen vereinbar sein. Die FFH-RL verlangt daher eine Prüfung der Verträglichkeit von Projekten und Plänen, die auf diese Gebiete einwirken können. Nach Artikel 6 Abs. 3 und Artikel 7 der FFH-RL, umgesetzt in § 2 Abs. 4 i. V. mit § 1 Abs. 7 BauGB **ist der Flächennutzungsplan auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. der Europäischen Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) zu überprüfen**, nachfolgend FFH/SPA – Vorprüfung oder auch Erheblichkeitsabschätzung genannt.⁹¹

Eine erhebliche Beeinträchtigung kann dann vorliegen, wenn:

- die Erhaltungsziele des betroffenen Gebietes durch das neue Vorhaben nachhaltig gestört werden können,
- sich die Fläche, die der Lebensraum oder das Habitat im jeweiligen Schutzgebiet einnimmt, wesentlich verringert,
- die für den langfristigen Fortbestand der Lebensräume und Arten notwendige spezifische Strukturen und Funktionen des Gebietes gestört werden,
- ein Rückgang der für den Lebensraum charakteristischen Arten prognostiziert wird.

8.6.1 Ergebnis der FFH-Erheblichkeitsabschätzung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an folgende Natura-200-Gebiete an (s. Punkt 6.2.1):

- SPA-Gebiet „Neißeetal“ (EU-Meldenummer DE 4454-451, landesinterne Nr.: 50)
- FFH-Gebiet „Neißegebiet“ (EU-Meldenummer 4454-302, landesinterne Nr.: 093, Teilfläche: Lausitzer Neiße zwischen Hirschfelde und Görlitz)

Eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung für das Plangebiet wurde im Rahmen des korrespondierenden B-Planes „Bahnhofstraße/Edmund-Kretschmer-Straße“ beauftragt und durchgeführt. **Sie kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Entsiegelung und Renaturierung der Flächen mit**

⁹¹ Vgl. auch §36 BNatSchG auf Grundlage von §34 Abs. 1 bis 5 BNatSchG.

UMWELTBERICHT

ihrer Lage im Auenbereich positiv auf die benachbarten Schutzgebiete auswirken und damit auch deren Kohärenz stärken wird. Im Plangebiet sind keine Vorkommen besonders geschützter Pflanzen bekannt. Die angrenzenden Vorkommen geschützter Tierarten (z.B. Biber, Fischotter, Wolf, Großes Mausohr) liegen in ausreichendem Abstand zum Gebiet und werden durch Maßnahmen nicht beeinträchtigt. Im Plangebiet sind Flächen mit Vorkommen von Hellem und Dunklem Wiesenknopf-Ameisenbläuling bekannt, eine Reproduktion des letzteren konnte nachgewiesen werden. Im Zuge der Renaturierung der Auenflächen ergibt sich die Chance auf einen Zugewinn von Habitatflächen beider seltener Tagfalter.⁹² Im Allgemeinen kann durch die Schaffung neuer Grünstrukturen in der Neißeaue von einer Verbesserung der Biotopverbundfunktion ausgegangen werden. Die vollständige Vorprüfung wird der Begründung als Anhang beigefügt (Anhang 10.6 ab Seite 85).

8.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der FNP berücksichtigt die Inhalte des seitens der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEKo, Fortschreibung 2010), welches die Flächen als Umstrukturierungsgebiet mit Ziel der Renaturierung und Schaffung von Retentionsraum vorsieht (vgl. Kapitel 3.3.1). Mögliche Alternativen wurden ausführlich in Kapitel 4.4 (Alternativenprüfung) erörtert. Eine Rücknahme der Bauflächenausweisung östlich des Turbinengrabens entspricht dem in Kapitel 4.3 begründeten (Nicht-)Bedarf. Die restriktive Ausweisung reagiert auf den deutlichen Bevölkerungsrückgang seit 1990 (vgl. Kapitel 2.4.1.) Die Planung unterstützt damit eine Attraktivitätssteigerung des Ortsbildes von Ostritz, wirkt dem Leerstand entgegen und schafft neue Grünräume mit positiver Auswirkung auf den Arten- und Biotopschutz und das menschliche Wohl.

8.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des FNP auf die Umwelt

Durch die Umweltüberwachung sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um diese durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Entsprechend den Vorgaben des § 4c BauGB müssen die Gemeinden überwachen, ob und inwieweit unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient der frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen. Gemäß § 4c BauGB sind zu diesem Zwecke auch die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. BauGB zu nutzen.

Der FNP bildet den vorbereitenden Bauleitplan und somit die Grundlage für den Bebauungsplan. Für die einzelnen Bebauungspläne werden ebenfalls Umweltberichte formuliert. Hier werden die erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen genau festgelegt und konkretisiert, da im FNP lediglich die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dargestellt werden können. Somit ist es ausreichend, die Überwachung der Umweltauswirkungen des FNP durch die Umweltprüfung auf der Ebene der Bebauungsplanung durchzuführen.

8.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung - Ergebnis der Umweltprüfung

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Planungen des FNP umweltverträglich sind. Nachteilige Auswirkungen durch die Umsetzung können durch geeignete Maßnahmen vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden. Langfristig wirkt sich die Planung auf die meisten der

⁹² Ritz, M.: FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung im Rahmen des B-Planes „Bahnhofstraße/E-Kretschmer-Str.“ in Ostritz, 20.01.2021, Seite 17-18.

UMWELTBERICHT

untersuchten Schutzgüter positiv aus. Es werden keine geschützten Biotope oder Landschaftsbestandteile in Anspruch genommen, die angrenzenden Schutzgebiete des Natura-2000-Netzwerkes profitieren von einer Renaturierung der Auenflächen. Ebenso wirkt sich die Schaffung von Grünflächen positiv auf die Hochwasservorsorge und die menschliche Gesundheit aus. Durch die Planung wird das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere für Gäste von polnischer Seite und Bahnreisende, durch die Behebung des vorhandenen städtebaulichen Missstandes und gezielter Gestaltung der Renaturierungsfläche qualitativ aufgewertet.

Unvermeidbare negative Auswirkungen ergeben sich für gebäudebewohnende Tierarten, deren Habitate durch den Abbruch betroffen werden. Diese Auswirkungen lassen sich durch geeignete Maßnahmen mindern und ausgleichen. Die vorhandene Denkmalsubstanz ist durch die Planung nur mittelbar betroffen. Sie kann im Bestand erhalten und ggf. einer Wiedernutzung zugeführt werden (vgl. Kapitel 4.4.6).

QUELLEN

9 QUELLENVERZEICHNIS

Rechtsnormen

BAUGB (1960): Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m. W. v. 23.07.2021.

BAUNVO (1962): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m. W. v. 23.06.2021.

BBodSchG (1998): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

BNatSchG (2009): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020) m. W. v. 30.06.2021.

LEP (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) vom 12.07.2013.

PLANZV (1990): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

RP (2010): Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes für die Region Oberlausitz-Niederschlesien 2010.

SächsDSchG (1993): Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.08.2019 (SächsGVBl. S. 644), m. W. v. 01.01.2020.

SächsNatSchG (2013): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S.451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.02.2021 (SächsGVBl. S. 243).

SächsWaldG (1992): Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) vom 10.04.1992, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.05.2019 (SächsGVBl. S. 358).

SächsWG (2013): Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. S. 287).

UVPG (2010): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540).

WHG (2009): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408).

QUELLEN

Weitere Quellen

ARL - AKADEMIE FÜR RAUMFORSCHUNG UND LANDESPLANUNG (HRSG) (2013): Planungsbegriffe in Europa, Deutsch-Niederländisches Handbuch der Planungsbegriffe, Hannover 2003. URL: <http://www.arl-net.de/lexica/de/informelle-planung?lang=en>, Zugriff 18.02.2013.

BfN – BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2016): Fachinformationssystem des BfN zur FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP-Info). Stand 02.12.2016. Abruf zu Gänsesäger. URL: <https://ffh-vp-info.de/FFHVP/Report.jsp?vog=30239>, Zugriff 29.04.2021.

(BMVBS) - BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (BMVBS) UND (BBR) DES BUNDESAMTES FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (BBR) (HRSG.) (2007): Forschungen Heft 123: Regionale Siedlungsflächenentwicklung in den neuen Bundesländern auf Basis von Prognosen der Bau- und Immobilienwirtschaft, Bonn.

BÖHMER, T UND M. (2006): Historischer Streifzug durch Ostritz und seine Dörfer beiderseits der Neiße. 2. Auflage, S. 28.

BÜNDNIS HOCHWASSERSCHUTZ. FÜR UNSERE HEIMAT – REGION SCHWÄBISCHE DONAU: Begriffserklärung Hochwasserszenarien (Extremhochwasser HQ_{extrem}). URL: <https://buendnis-hochwasserschutz.de/gefahren-risikokarten.html>, Zugriff 28.04.2021.

DEMOGRAFIEMONITOR SACHSEN (2021): URL: <https://www.demografie.sachsen.de/monitor/html/atlas.html>, Zugriff 20.04.2021.

DR. SCHRÖTER. ORIENTIERUNGSWERTE FÜR DIE PLANUNG (2019): URL: <https://www.dr-frank-schroeter.de/planungsrichtwerte.htm#FI%C3%A4chenbedarf>, Zugriff 23.03.2021.

EMPIRICA AG (2019): Gutachten Wohnungsmärkte in Sachsen, im Auftrag des Sächsischen Staatsministerium des Innern (SMI), Berlin. URL: https://www.bauen-wohnen.sachsen.de/download/Bauen_und_Wohnen/Gutachten_Wohnungsmaerkte.pdf, Zugriff 21.04.2021.

FNP 1995 – FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT OSTRITZ (1995): Ortsplanungsstelle Dresden, H.-J. Bothe (1995); Flächennutzungsplan Ostritz, Lkr. Löbau-Zittau.

GEOPORTAL LANDKREIS GÖRLITZ: URL: <https://www.gis-lkgr.de/>, letzter Zugriff 22.04.2021.

IBOS/ RICHTER + KAUP (2019): Studie zum Entwicklungspotenzial des Gewerbe- und Industriegebietes Ostritz-Leuba und Görlitz (ehem. Kraftwerksgelände Hagenwerder) R+K)

IKD CONSULT: zu Hochwasserschutzmaßnahmen in Ostritz: URL: <https://www.ikd-consult.de/referenzen/hochwasserschutz-fuer-ostritz-und-das-kloster-st-marienth/>, Zugriff 06.04.2021.

ISI (Institut für Stadt und Immobilie) und IfSR (Institut für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (2016): Gewerbeflächenentwicklung in Baden-Württemberg. Optionen für eine sparsame Ausweisung und flächeneffiziente Nutzung von Gewerbeflächen, Mannheim.

LFULG – SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (2004): Fachbeitrag des Naturschutzes und der Landschaftspflege zum Landschaftsprogramm des Freistaates Sachsen. Dresden. URL: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/natur/22460.htm>

LFULG – KARTENPROJEKT INTERAKTIVES DATENPORTAL FÜR SACHSEN ((IDA): Thema Boden: URL: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/home/welcome.xhtml> bzw.: URL: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/default/in->

QUELLEN

dex.xhtml?mapId=97537c87-9d5d-41ff-9d1c-638586f78d2f&overviewMapCollapsed=false&mapSrs=EPSG%3A25833&mapExtent=494173.84182960185%2C5650572.902755793%2C496929.13395189337%2C5652169.2501291465, Zugriff 07.04.2021.

LTV – LANDESTALSPERRENVERWALTUNG DES FREISTAATES SACHSEN (HRSG.) (2005):

Planungsgesellschaft Dr. Scholz mbH: Hochwasserschutzkonzeption (HWSK) Nr. 39. Gefahrenkarte. Lausitzer Neiße. Gemeinde Ostritz.

LTV – LANDESTALSPERRENVERWALTUNG DES FREISTAATES SACHSEN (HRSG.) (2009):

Hochwasserschutz für Ostritz und Kloster St. Marienthal“ (Flyer, März 2009)

LTV MEDIENSERVICE (2015): Leuba hat hundertjährigen Hochwasserschutz. Neue Hochwasserschutzanlage feierlich eingeweiht. Artikel vom 20.05.2015, 13:37. URL: <https://www.medien-service.sachsen.de/medien/news/197792>, Zugriff 28.04.2021.

MANNFELD, K. UND BASTIAN, O. (2012): Sächsische Landschaften. Zwischen Dübener Heide und Zittauer Gebirge. Leipzig.

REGIONALPLAN 2010 - REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERLAUSITZ-NIEDERSCHLESISIEN (2010):

Regionalplan Region Oberlausitz – Niederschlesien, Erste Gesamtfortschreibung, Bautzen.

RICHTER + KAUP (2021): Begründung zum B-Plan Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer-Straße sowie Umweltbericht zum B-Plan Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer-Straße.

RIETZ, M. (2021): FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung im Rahmen des B-Planes „Bahnhofstraße/E-Kretschmer-Str.“ in Ostritz, fertig gestellt am 20.01.2021.

SCHWANECKE, W., KOPP, D. (1996): Forstliche Wuchsgebiete und Wuchsbezirke im Freistaat Sachsen. Schriftenreihe der Sächsischen Landesanstalt für Forsten, Graupa 1996

SEKO – STADTENTWICKLUNGSKONZEPT OSTRITZ (FORTSCHREIBUNG 2010):

Müldener, Katrin: Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Ostritz.

SMI - SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2012): Landesentwicklungsplan 2012. Geänderter Entwurf für das Beteiligungsverfahren. Dresden 2012. Im Internet: <http://www.landesentwicklung.sachsen.de/11117.htm>

STADT OSTRITZ (2021): HOMEPAGE DER STADT. URL: http://www.ostritz.de/cms/front_content.php, zu Geschichte der Stadt: URL: http://www.ostritz.de/cms/front_content.php?idcat=31&lang=1, Zugriff 08.04.2021.

Zu Gewerbe: URL: http://www.ostritz.de/cms/front_content.php?idcat=64&lang=1, Zugriff 13.04.2021.

Sowie Auskünfte des Bau-, Melde- und Gewerbeamtes im April 2021.

STADT OSTRITZ (2017/ 2020): LEERSTANDERHEBUNG. Räumliche Bestandsaufnahme/ Erfassung Gebäudezustand, -nutzung und Leerstand. Erhebung 2017 /2020 tlw. aktualisiert.

STALA - STATISTISCHES LANDESAMT DES FREISTAATES SACHSEN, KAMENZ (2021):

Gemeindetabellen (Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen) der Jahre bis 2020. URL: <http://www.statistik.sachsen.de/appsl1/Gemeindetabelle/>, Zugriff 12.04.2021.

QUELLEN

Datenbanken des Statistischen Landesamtes (GENESIS online), URL: <https://www.statistik.sachsen.de/genonline/online> zu:

Baugenehmigungen und -fertigstellungen (31111-001Z und 31111-015Z), Zugriff: 31.03.2021.

Wohnungsbestand (31231-002Z), Zugriff: 31.03.2021.

Geburten (12612-010Z) und Sterbefälle (12613-010Z), Zugriff 29.03.2021.

Wanderungsverhalten (Zuzüge, Fortzüge, Saldo (12711-010Z), Zugriff 29.03.2021.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: nach Jahren 2005-2019, über Statistische Bibliothek, Zugriff 31.03.2021

Gewerbeanzeigenstatistik, Zugriff 31.03.2021

STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER, DEUTSCHLAND (2021): URL: <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online?operation=table&code=13211-01-03-5&bypass=true&levelindex=1&levelid=1614087062104#abreadcrumb>.

Pendlerverhalten (13111-08-02-5-B), Zugriff 22.02.2021.

Arbeitslosenzahlen (13211-01-03-5), Zugriff 23.02.2021.

STALA - STATISTISCHES LANDESAMT DES FREISTAATES SACHSEN, KAMENZ (2020): 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035. Datenblatt Gemeinde Ostritz, Stadt; Datenblatt Landkreis Görlitz; Datenblatt Freistaat Sachsen. (7. RBV)

WIKIPEDIA (2021): zu Niedów-Stausee (Witka-Stausee). URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Niedów-Stausee>, Zugriff 06.04.2021.

ZENSUS (2011) DES STATISTISCHEN LANDESAMTES SACHSEN, KAMENZ (HRSG.): Gebäude und Wohnungszählung zum Stichtag 09.05.2011: Leerstehende Wohnungen in Wohngebäuden, Baujahre. URL: <https://www.statistik.sachsen.de/genonline/online?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=2&levelid=1618226978673&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswahlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=31211-013M&auswahltext=&nummer=5&variable=5&name=GEM50191&werteabruf=Werteabruf#abreadcrumb>, Zugriff 12.04.2021.

ANLAGEN

10 ANLAGEN

10.1 zu 2.2.4 Hochwasser: Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes

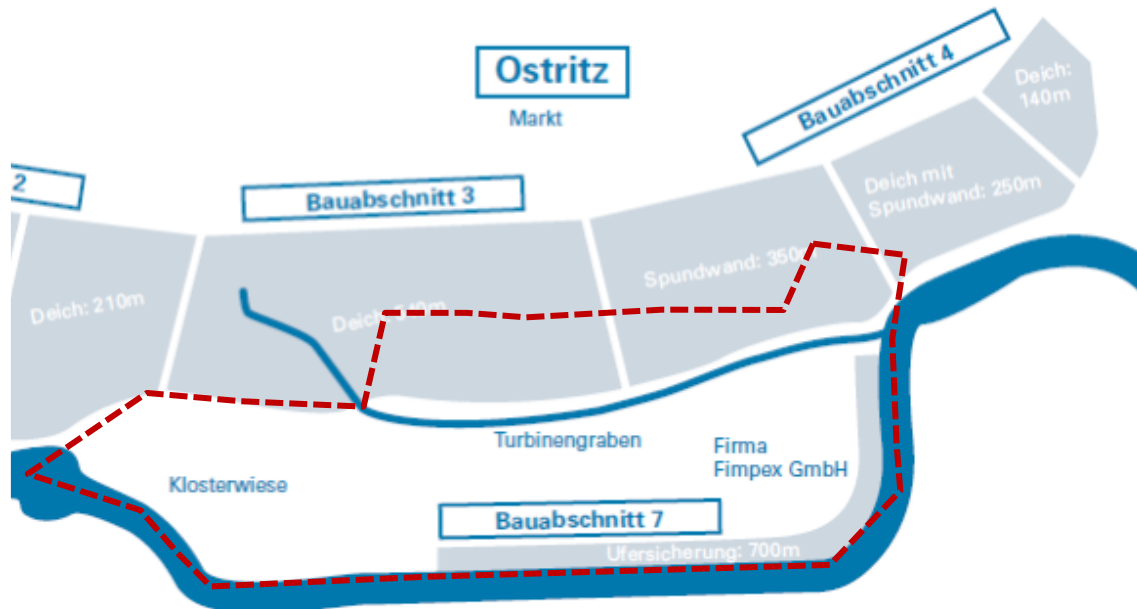


Abb. 11: Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes im Umgriff des Plangebietes (Bildausschnitt aus Flyer der Sächsischen Landestalsperrenverwaltung (LTV): „Hochwasserschutz für Ostritz und Kloster St. Marienthal“, März 2009)

Die Abbildung (Abb. 11) zeigt im Überblick die Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes im Plangebiet.

ANLAGEN

10.2 zu 2.3.2 Stadtteilgliederung und Siedlungsstruktur



Abb. 12: Darstellung der Stadtteilgliederung (SEKo Fortschreibung 2010, Kartenanhang, Karte 1).

ANLAGEN

10.3 zu 2.7.3 Übersicht gewerblicher und industrieller Standorte in Ostritz und ihr aktueller Status (Langform der Tabelle)

Tab. 19 (Langform von Tab. 13): Übersicht gewerblicher und industrieller Standorte in Ostritz und aktueller Status, (Quelle: SEKO 2010, Angaben Stadt Ostritz)⁹³

Erschlossene Gewerbegebiete			
Standort	im FNP 1995	Bau- fläche (netto)	Zustand
Industrie- und Gewerbegebiet Hagenwerder (Leuba, Hauptstraße 101, Gemeindegrenze zu Görlitz)	GI	ca. 28 ha auf Leubaer Flur	angesiedelte Unternehmen: Polyvlies Sachsen GmbH, Oostdam Metallhandelsgesellschaft GmbH, KVS GmbH i.L. Homilius (Kfz-Reparatur u. -wartung) Status: erschlossen, Auslastung ca. 31 % (16 ha) noch ca. 12 ha (netto) verfügbar
Gewerbegebiet Ostritz Nord (an der B 99)	GE	ca. 4,1 ha	angesiedelte Unternehmen: Baumaschinenservice (BMS) Hagenwerder, Fuhrunternehmen Status: erschlossen, Auslastung ca. 32 % (ca. 1,6 ha) ca. 2,5 ha (brutto) verfügbar
Tankstelle	T	ca. 0,3 ha	angesiedeltes Unternehmen: Kfz-Service Wronka Status: erschlossen, ausgelastet
Gewerbegebiet am Alten Hutberg/ Am Galgenberg	GE	ca. 2,2 ha	angesiedeltes Unternehmen: Eifler Transporte & Stadtentsorgung GmbH Status: erschlossen, ausgelastet
Ehemaliges Heinrichswerk (westlich der Leubaer Straße)	GE	ca. 2,1 ha	Angesiedeltes Unternehmen: Standort Biomasseheizwerk, Tischlerei Peter Ebermann, Naturstein Vallentin - Steinmetz Meisterbetrieb - Abriss Werksgebäude realisiert - bestehende, denkmalgeschützte Fabrikantenvilla (Heinrichsvilla) - Altlastenverdacht (belassen) Status: erschlossen, ausgelastet, Baulücke neben Heinrichsvilla an der Bahnhofstraße
Ehemalige Lederfabrik (zwischen Leubaer Straße und Turbinengraben)	GE	ca. 3,7 ha	angesiedelte Unternehmen: IT-Service Globisch, Bäckerei Jörg Geißler GmbH & Co.KG - Altlastenverdacht (belassen, überwachen) Status: erschlossen, Teilfläche ausgelastet (ca. 1,3 ha), übrige Fläche zurückgebaut wegen fehlender Nachnutzung (Grünfläche, unbebaut, ca. 2,4 ha)
Summe: davon		40,4 ha	GE/GI-Fläche
		23,5 ha	Ausgelastete Gewerbefläche
		14,5 ha	Freie, erschlossene Gewerbefläche als „direkt verfügbares Potential“
		2,4 ha	Zurückgebaute Gewerbefläche als „theoretisches Potential“ (theoretisch, da keine Nachfrage)

⁹³ SEKo (Fortsschreibung 2010: Seite 44, Tab. 4-7; Seite 45, Tab. 4-8); Abgleich mit Luftbild im Geoportal Landkreis Sachsen (Zugriff 12.04.2021); Angaben Homepage der Stadt Ostritz.

ANLAGEN

Nicht erschlossene und brachliegende Standorte			
Standort	im FNP 1995	Bau- fläche (netto)	Zustand
GE zwischen Görlitzer Straße und Schönfelder Weg/ Kläranlage	GE	ca. 1,6 ha	Status: nicht erschlossen, theoretisch vollständig verfügbar Fläche derzeit landwirtschaftlich genutzt
Ehemalige Jutespinnerei I (Bahnhofstraße, östlich des Turbinengrabens)	GE	ca. 2,8 ha	- Gebäude tlw. abgebrochen, Resthallen z.T. nachgenutzt (Lager) - vollständig im Hochwassereinzugsgebiet Status: erschlossen, Brachfläche mit z.T. ruinöser Gebäudesubstanz
Ehemalige Jutespinnerei II (ehem. NVA-Gelände, östlich des Turbinengrabens, südlicher Teilbereich)	G	ca. 5,2 ha	- Gebäude ruinös - überwiegend versiegelte Betonflächen - Altlastenstandort - im südlichen Bereich an der Neiße angrenzend renaturiert (Magerrasen) - brachliegend seit ca. 2000 - im Hochwassereinzugsgebiet Status: erschlossen, Brachfläche mit z.T. ruinöser Gebäudesubstanz
Summe:		9,6 ha	GE/GI-Fläche
davon		9,6 ha	Überwiegend brachliegende Gewerbefläche als „theoretisches Potential“

Weitere, ehemals gewerbliche Standorte (keine Ausweisung von G/GE/GI im FNP 1995)			
Standort	im FNP 1995	Bau- fläche (netto)	Zustand
Jutewaren-, Sack- und Planenfabrik Mersiowsky & Sallmann Blumberger Weg	WA, Grünfläche	Flst. 135+136, Flur 4 (Ostritz) ca. 0,2 ha exakter Umgriff unbekannt	- Anfang 1970er Jahre stillgelegt - Restgebäudebestand ruinös (alte Lagerhalle, Wohnhaus „Fabrikantenvilla“) - Status: Brachfläche mit ruinöser Gebäudesubstanz
MEWA-Werk Viebigstraße	Außenbereich (bzw. k.A.) z.T. Gemeinbedarf	ca. 2,0 ha	angesiedelte Unternehmen: Autoservice - Kfz-Meisterbetrieb Jörg Mai, Pferdezucht und Haltung/Reithalle, MEWA-Bad - Nachnutzung Fläche/Gebäude durch Werkstatt u. Pferdezucht/ Reithalle; mindergenutztes Gebäude Ecke Viebigstraße/ B 99 - Altlastenverdacht (Erkunden, Belassen) Status: erschlossen, Nachnutzung nicht auslastend
Summe:		ca. 2,2 ha	ehemals gewerblich genutzte Flächen brachliegend, bzw. minder nachgenutzt

TOTAL:	Summe:	50 ha	GE/GI-Fläche laut FNP 1995 (zzgl. ehemals gewerblich genutzte Flächen von MEWA-Werk + Jutewaren Blumberger Weg)
	davon	23,5 ha	Ausgelastete Gewerbefläche
		14,5 ha	Freie, erschlossene Gewerbefläche als „direkt verfügbares Potential“
		12 ha	Überwiegend brachliegende Gewerbefläche als „theoretisches Potential“

ANLAGEN

10.4 zu 4.3 Bedarfsermittlung

10.4.1 Ermittlung des Wohnflächenbedarfs im FNP 1995⁹⁴

Der Wohnflächenbedarf wurde im letzten Flächennutzungsplan der Gemeinde aus der Summe folgender 3 Faktoren ermittelt: Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung, Auflockerungsbedarf, Ersatzbedarf. Da die Stadt Ostritz schon Anfang der 1990er Jahren eine beständig rückläufige Bevölkerungsentwicklung aufweist, wird zur Ermittlung des Bedarfs das Planungsziel gesteckt, einen Zuwachs von ca. 200 EW zu erzielen und damit eine über den Planungshorizont von ca. 10 Jahren langfristig eine Stabilisierung und leichten Zuwachs der Bevölkerung zu erreichen. Es ist bewusst, das bedingt durch die anhaltend negative Tendenz der natürlichen Bevölkerungsentwicklung dieser Bevölkerungszuwachs **nur durch Wanderungsgewinne erzielbar ist. Dementsprechend sollen attraktive Wohnangeboten als Anreiz zum Bleiben geschaffen werden. („Um die beabsichtigten Wanderungsgewinne tatsächlich zu erreichen, müssen von der Stadt derartige Angebote für den privaten Eigenheimbau unterbreitet werden.“ (FNP 1995: 42))**

Im Jahr 1994 weist das Stadtgebiet 1713 Wohnungen (nicht alle mit dem heute sanitären Standard einer Ausstattung mit WC/ Dusche/ Bad und modernem Heizsystem) bei 3613 Einwohnern auf. Es ergibt sich eine durchschnittliche Belegungsdichte von ca. 2,1 EW/ WE. Auf den erhofften Zuwachs von 200 Einwohnern angewandt, entspricht das einem Bedarf von rechnerisch 90-100 Wohneinheiten, für die eine Fläche von ca. 5 ha angesetzt wird. Es werden genügend Flächen für die Realisierung vorgeschlagen⁹⁵ (Vgl. Ausweisungen im FNP 1995), die Bebauung wird in erster Linie durch Eigenheime (EFH, ZFH) angedacht. („**In erster Linie wird es sich dabei um Eigenheimbebauung handeln.**“ (FNP 1995: 42))

Sowohl für den Auflockerungsbedarf, der sich durch die Behebung städtebaulicher Missstände sowie eine gesteigerte personelle Flächeninanspruchnahme ergibt, wie auch für den Ersatzbedarf⁹⁶ werden keine Zahlen genannt.

10.4.2 Bedarfsbegründung für Gewerbe- und Industrieflächen von 1995⁹⁷

Im Jahr 1994, als der letzte FNP erstellt wurde, befand sich die Stadt Ostritz in der typischen Situation des wirtschaftlichen Rückgangs (ländlicher Gemeinden) der Nachwendezeit. Vor der Wende dominierten die Wirtschaftssektoren Landwirtschaft, Leder- und Textilindustrie sowie die Kohleproduktion. Das Kraftwerk in Hagenwerden war der wichtigste Arbeitgeber der Region. Nach der Wende brachen die industriellen Produktionsstätten zusammen. Die Aufgabe des Betriebs des Kraftwerk Hagenwerder stand für 1997 in Aussicht. Die bereits rückläufige Bevölkerungsentwicklung wurde oben bereits erwähnt. Die anstehende Schließung des Kraftwerkstandorts Hagenwerder stellte die Aussicht auf den Verlust weitere Arbeitskräfte. Trotz dieser Situation konnte für Ostritz die Bilanz gezogen werden, dass sich sowohl die Landwirtschaft als auch der Sektor Dienstleistungen den Beginn einer guten Entwicklung zeigten.

Es ist daher nachvollziehbar, das ein prioritäres Ziel des FNP von 1995 war, „**längerfristig eine solche Ordnung anzustreben, die durch Neubau, Rekonstruktion und Modernisierung und**

⁹⁴ Quelle: Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Stadt Ostritz, 1995, S. 41-42. (FNP 1995: 41-42).

⁹⁵ Ausweisungen im FNP 1005: WA Standort neben Sportplatz in Leuba, WA-Erweiterung Ostritz-Nord; WA-Erweiterung in Ostritz neben Sondergebiet; WA Standort Ostritz Altstadt, WA Standort Ostritz Neiße-Blick.

⁹⁶ Ersatzbedarf ergibt sich aus dem Abgang von Bausubstanz aus technischen und wirtschaftlichen Gründen, sowie durch Funktions- und Nutzungsänderung.

⁹⁷ Quelle: Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Stadt Ostritz, 1995, S. 19, 21, 24, 27-29 sowie 42-43. (FNP 1995: 19, 21, 24, 27-29 sowie 42-43).

ANLAGEN

durch die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen eine gesteigerte Attraktivität bietet. Die Menschen sollen damit einen Anreiz bekommen, die Region nicht zu verlassen.“ (FNP 1995:28) Dies sollte auch durch die großzügige Ausweisung gewerblicher Standorte erfolgen, um verschiedenen Investoren und Gewerben attraktive Ansiedlungsmöglichkeiten anbieten zu können. Im Fokus standen dabei mittelständige Unternehmen (mit ca. 10 Angestellten).

Ostritz sollte entsprechend der Landesplanung (LEP) den Status eines Unterzentrums – in Kooperation mit Bernstadt a.d.E. als benachbartes Unterzentrum – erfüllen, mit der Aufgabe, die Bürger des Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs zu versorgen. Entsprechen sollte auch in (unter)zentralen Orten ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen zur Verfügung stehen. Ein Ziel, das in der Nachwendezeit leichter zu formulieren als umzusetzen war: „Das heißt, es müssen die entsprechenden Voraussetzungen bei der Nutzung vorhandener oder geplanter Gewerbeflächen gegeben sein, damit es auch tatsächlich zu einer Neuansiedlung von Industrie und Gewerbe kommt. [...] „Für das Plangebiet **als Unterzentrum soll mit dem nötigen Augenmaß für die Größe von Gewerbeflächen insgesamt** die Nutzung vorhandener Gewerbeflächen ebenso wie die Ausweisung von neuen Ansiedlungsmöglichkeiten vorgenommen werden.“ (FNP 1995: 28). – Eine Bedarfsermittlung für Gewerbeflächen im rechnerischen Sinne erfolgt nicht. Hauptargument der Ausweisung war das oben benannte Ziel, eine attraktive Bandbreite an Lagen zur Verfügung zu stellen um damit die Einwohner zu halten, bzw. im besten Fall neue Investoren anzulocken und damit einen Zuwachs an Wirtschaftskraft und Einwohnern insgesamt zu erzielen.

Die Verteilung von Gewerbe- und Industrieflächen in den Ausweisungen des FNP 1995 konzentriert sich auf den sogenannten Industriegürtel im Norden des Altstadtgebietes (GE/GI) sowie auf das nördlich Leuba bestehende Industriegebiet zum Kraftwerk Hagenwerder. In Leuba sollten keine neuen Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Das ehemalige Sondergebiet der Bundeswehrflächen der NVA östlich des Turbinengrabens sollte, nach seiner Freigabe durch die Wehrbereichsverwaltung VII, ergänzend als Gewerbefläche (GE, vorher: SO) ausgewiesen werden um potentiellen Investoren einen Spielraum zur eventuellen Nachnutzung der Bausubstanz zu ermöglichen (FNP 1995: 42). Auf der Sonderbaufläche im Norden Richtung Leuba wurde ein Verbrauchermarkt und ein Baumarkt (auf Grundlage eines VE-Planes) errichtet, um dem Bedürfnis der Einwohner von Ostritz sowie der überörtlichen Bedeutung der Stadt Rechnung zu tragen.

Damit ergibt sich für den FNP 1995 eine Ausweisung von insgesamt **ca. 55 ha Fläche für Industrie und Gewerbe** (= 550.000 m²), d.h. ca. 2,4 % der Gesamtfläche sowie ca. 0,5 ha Sonderbauflächen (0,2 %). Auf die im Plangebiet zu dieser Zeit ca. 2.450 Einwohner im erwerbsfähigen Alter, lässt sich daher eine Fläche von ca. 226 m² pro arbeitsfähige Person ermitteln (Bestand + Neuausweisung GE/GI).

ANLAGEN

Tab: 20: Überblick über die Bautätigkeit im gewerblichen Sektor in den letzten 15 Jahren (2005-2020) (Quelle: Daten Bauamt Stadt Ostritz, April 2021)

	Vorhaben Bautätigkeit	Vorhaben Umnutzung/ Nutzungsänderung auf bestehenden GE/GI-Flächen	Akteur (Vorhabensträger) Falls nicht anders benannt: Tätigkeit im Bestand, d.h. Vorhaben eines Bestandsgewerbes auf Bestandsfläche	FNP 1995 Ausweisung
2005	0	1 bauliche Nutzungsänderung zu Schrottplatz	Oostdam Metallhandelsgesellschaft GmbH (kurz: Oostdam), Gewerbegebiet Hagenwerder/Leuba	GI
2006	1 Anlage eines Holzlagerplatzes	0	im Gewerbegebiet Nord, Ostritz	GE
		1 Nutzungsänderung Tankstelle in freie Kfz-Werkstatt	am VEP Verbrauchermarkt, Ostritz (An den Schrebergärten 1)	G: Tankstelle
2007	0	0		
2008	0	0		
2009	1 BAUVORANFRAGE: Durchführung von Bebauung	0	im Gewerbefläche ehem. Jutespinnerei (im Plangebiet)	GE
2010	1 Neubau Geschäftshaus mit Stellplätzen, ehemalige Tankstelle (nicht realisiert)	0	am VEP Verbrauchermarkt, Ostritz (An den Schrebergärten 1)	G: Tankstelle
2011	0	0		
2012	0	0		
2013	2 Neubau Produktions- und Lagerhalle Neubau Lagerhalle	0	Polyvlies (Beyer Polyvlies Holding GmbH & Co. KG), Gewerbegebiet Hagenwerder/Leuba (beide Vorhaben)	GI GI
2014	1 Erweiterung einer Lagerhalle	2 Lagerung von Nichteisenmetallen (alt) zu Lagerung von Kunststoffen (neu), Siloanlage Leuba einer Freifläche zur Lagerung sowie einer Halle zur Abfallbehandlung	Polyvlies, Leuba B-Plangebiet Siloanlage, Leuba Oostdam, Gewerbegebiet Hagenwerder/Leuba	GI GI GI
2015	1 Errichtung Fahrsiloanlage	3 Raumausstatterwerkstatt zu Werbewerkstatt Umnutzung ehem. Tankstelle zu Autowerkstatt ehem. Schrottplatz zu Maissilage-Lager	B-Plangebiet Siloanlage, Leuba Pradestraße (Innenstadt) Ostritz am VEP Verbrauchermarkt, Ostritz (An den Schrebergärten 1) B-Plangebiet Siloanlage, Leuba	GI M G: Tankstelle GI
2016	1 NEUANSIEDELUNG (nicht realisiert) Imbiss + Minigolfanlage	0	NEUANSIEDLUNGSINTERESSE: Blumberger Weg, Innenstadt Ost	WA
2017	2 Errichtung Fahrsiloanlage Errichtung einer Mauer	0	B-Plangebiet Siloanlage, Leuba Oostdam, Gewerbegebiet Hagenwerder/Leuba	GI GI
2018	2 Errichtung Unterstand Holzäsche Errichtung Eisimbiss - Lager und Schuppen	0	Biomasse-Heizkraftwerk, Ostritz Nordring Baumanns Eisparadies, Hauptstraße, Leuba	GE M
2019	0	1 Umnutzung Lagerhalle für Veranstaltung (nicht realisiert)	im Gewerbefläche ehem. Jutespinnerei (im Plangebiet)	GE
2020	0	0		
Summe	10 Anfragen für Bautätigkeit	8 Anfragen für Nutzungsänderungen	Nahezu alle Anfragen durch Bestandsunternehmen auf ausgewiesenen GE/GI Flächen oder i.R. innenstadteigneter Gewerbe i.R. von Mischgebieten; 1 Anfrage Neuansiedlung – nicht realisiert	
davon	1 Voranfrage 2 nicht realisierte Vorhaben 7 bauliche Veränderungen			

ANLAGEN

10.5 zu 6.2 Nachrichtliche Übernahmen

10.5.1 Bauliche Kulturdenkmale und Denkmalschutz



Abb. 13: Lage der Denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet
(Teilausschnitt, Denkmalsubstanz rot schraffiert, rote und gelbe Punkte markieren Leerstand/Mindernutzung). In der linken unteren Ecke ist ein Teil des Denkmalschutzgebietes „Stadtkern Ostritz“ zu sehen.
(Quelle: Arbeitskarte zum B-Plan Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer-Straße. Nutzungen/ Leerstand/ Schutzgebiete, R+K 2019).

Tab. 21: Denkmale innerhalb des Plangebietes

Bezeichnung	Lage	Datierung	Beschreibung	ID	Flurstück
Direktionsgebäude, später Wohnhaus	Bahnhofstraße 3	1896	Historisierend mit Eckturn, Klinkerfassade, baugeschichtlich von Bedeutung	0922-8062	Ostritz Flur 4, 379/4
Mietshaus	Bahnhofstraße 5	1912	Baugeschichtlich von Bedeutung, schlichter Putzbau im Reformstil der	0922-8063	Ostritz Flur 4, 379/15

ANLAGEN

			Zeit um 1910		
Mietshaus	Bahnhof- straße 7	1906	Baugeschichtlich von Bedeutung, einfacher historistischer Putzbau mit Balkons und Schwebegiebeln	0922- 8064	Ostritz Flur 4, 379/15
Stadtscheunen	Bahnhof- straße (hinter Nr. 16)	18. Jhd.	Alte massive Scheunen, Zeugnisse des ursprünglich ländlichen Charakters der Stadt, wirtschaftsgeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung; teilweise abgerissen	0922- 8066	Ostritz Flur 4, 339, 340, 341, 342
Fabrikanten-Wohnhaus der Samtfabrik Richter & Sohn	Bahnhof- straße 28	3. Drittel 19. Jhd.	Spätklassizistische Putzfassade, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung	0922- 8067	Ostritz Flur 4, 327/5
Schulgebäude (Katholische Konfessionsschule) mit Gedenktafel für Franz Xaver Kretschmer und Edmund Kretschmer	Edmund- Kretschmer- Straße 2	1821	Barock-klassizistisches Gebäude mit Korbbogenportal, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung.	0922- 8081	Ostritz Flur 4, 397
Wohnhaus mit Marienschrein über der Tür und Hintergebäude	Edmund- Kretschmer- Straße 4	1799	Barockes Gebäude mit schönem Korbbogenportal und originaler geschnittener Tür, baugeschichtlich von Bedeutung	0922- 8082	Ostritz Flur 4, 375
Wohnhaus in Ecklage	Edmund- Kretschmer- Straße 38	1. Hälfte 19. Jhd.	Massives Gebäude, Segmentbogenportal mit schöner klassizistischer Tür, baugeschichtlich von Bedeutung	0922- 8083	Ostritz Flur 4, 351

ANLAGEN

10.6 zu 8.6 FFH/ SPA-Vorprüfung

Die im Rahmen des B-Plan „Bahnhofstraße/Edmund-Kretschmer-Straße“ von Dr. rer. nat. Markus Ritz erstellte FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung (01/2021) wird dem FNP nachfolgend als PDF-Anhang (Text) beigelegt.

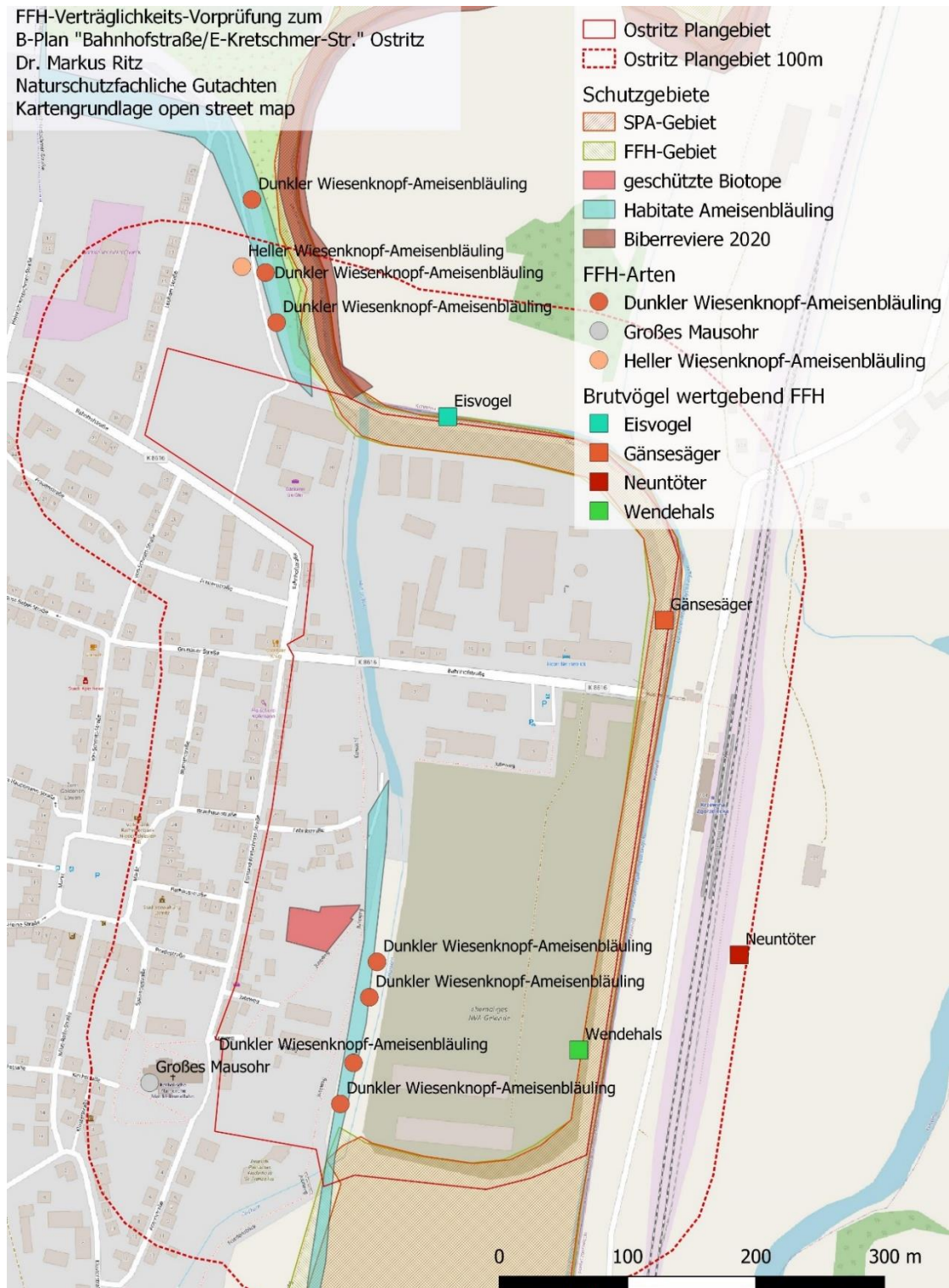


Abb. 14: Karte 1 zur FFH-VP: Vorkommen von Natura2000-Schutzgütern (Schutzgebiete, Habitatflächen, Artvorkommen) im Bereich des B-Planes „Bahnhofstraße/E.-Kretschmer-Straße“ in Ostritz (Ritz, M. 2021).

Gutachten

FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung
im Rahmen des B-Planes „Bahnhofstraße/E-
Kretschmer-Str.“ in Ostritz

Im Auftrag von: Stadtverwaltung Ostritz
 Bauamt
 Markt 1
 02899 Ostritz

Auftragnehmer: Dr. rer. nat. Markus Ritz
 Seidenberger Str. 27b
 02827 Görlitz

Fertig gestellt am: 20.01.2021

Inhalt

1	Zielsetzung	1
2	Einleitung	1
2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	1
2.1.1	Ausweisung Natura 2000 – Gebiete	1
2.1.2	Eingriffe in Natura 2000 – Gebiete	2
2.1.3	Prüfablauf bei Eingriffen in Natura 2000 – Gebiete	2
3	Vorhabensbeschreibung	4
3.1	Beschreibung des Untersuchungsgebietes und des Vorhabens	4
3.2	Anlagebedingte Wirkfaktoren	7
3.3	Baubedingte Wirkfaktoren	7
3.4	Betriebsbedingte Wirkfaktoren.....	7
4	Schutzgüter.....	8
4.1	FFH-Gebiet „Neißegebiet“	8
4.1.1	Schutzzweck und Erhaltungsziele	8
4.1.2	Lebensraumtypen	8
4.1.3	Arten.....	10
4.2	SPA-Gebiet „Neißeal“	10
4.2.1	Schutzzweck und Erhaltungsziele	10
4.2.2	Arten.....	11
4.3	weitere Schutzgüter	12
5	Vorkommen von Schutzgütern im Eingriffsgebiet	12
5.1	Schutzgebiete.....	12
5.2	Biotope.....	13
5.3	Pflanzen	13
5.4	Tiere (ohne Vögel).....	13
5.4.1	Biber (<i>Castor fiber</i>)	13
5.4.2	Fischotter (<i>Lutra lutra</i>).....	14
5.4.3	Wolf (<i>Canis lupus</i>).....	14
5.4.4	Fledermäuse (Microchiroptera).....	14
5.4.5	Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (<i>Phengaris teleius</i> und <i>P. nausithos</i>).....	15
5.4.6	Großer Feuerfalter (<i>Lycaena dispar</i>).....	15
5.4.7	Eremit (<i>Osmoderma eremita</i>).....	15
5.5	Vögel	15
5.5.1	Eisvogel (<i>Alcedo atthis</i>)	16
5.5.2	Gänsesäger (<i>Mergus merganser</i>)	16
5.5.3	Wendehals (<i>Jynx torquilla</i>)	17
5.5.4	Neuntöter (<i>Lanius collurio</i>).....	17
6	Zusammenfassung.....	17
7	Literatur	18
8	Anlagen	19

1 Zielsetzung

Die Stadt Ostritz plant die Umgestaltung und städtebauliche Neuordnung des zwischen dem Ortskern und der Neiße gelegen Bereiches. Der Das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und Süden an ein Natura 2000 – Gebiet bzw. ragt etwas in es hinein. Im Rahmen der FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung muss daher untersucht werden ob die Eingriffe im Plangebiet prinzipiell geeignet sind zu Beeinträchtigungen zu führen, die den Erhaltungszielen oder dem Schutzzweck des Natura 2000 - Gebietes zuwider laufen. Im vorliegenden Gutachten wird das Vorhaben mit seinen Wirkfaktoren untersucht und in seinen Auswirkungen abgeschätzt. Neben den festgesetzten Erhaltungszielen und dem Schutzzweck wird das Vorkommen von schutzwürdigen Biotopen und Arten untersucht. Dazu wird das vorliegende Wissen zusammengetragen und ausgewertet. Dazu kann auf umfangreiche faunistische Kartierungen im Jahr 2019 und zusätzliche Daten zurückgegriffen werden. Im Ergebnis kann festgestellt werden, ob für eine detaillierte Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens und die Erarbeitung von entsprechenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) durchgeführt werden muss.

2 Einleitung

2.1 *Rechtliche Rahmenbedingungen*

Im Folgenden wird dargestellt welchen Schutz die Natura 2000-Gebiete genießen und was bei Vorhaben, die zu möglichen Beeinträchtigungen dieser Gebiete führen können, zu beachten ist.

2.1.1 **Ausweisung Natura 2000 – Gebiete**

Mit der Richtlinie 92/43/EWG vom 21.05.1992 zur „Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)“ und der Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie) wurden in der Europäischen Union die rechtlichen Grundlagen für ein länderübergreifendes Schutzgebietssystem geschaffen. Wichtiges Ziel der Richtlinien ist die Schaffung und dauerhafte Sicherung eines europaweiten Netzwerkes aus Schutzgebieten zur Erhaltung der Lebensraumtypen aus Anhang I und der Habitate von Arten aus Anhang II der FFH-Richtlinie. Gemeinsam mit den Vogelschutzgebieten (SPA – special protection area), die für Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie ausgewiesen worden, bilden die Schutzgebiete das Netzwerk „Natura 2000“ (Art. 3 FFH-Richtlinie).

Nach Artikel 4 der FFH-Richtlinie sind die Mitgliedsstaaten der EU verpflichtet Gebiete zu melden, die zahlen- und flächenmäßig geeignet sind (siehe Anhang III), die oben erwähnten Schutzziele zu erfüllen. In Deutschland lag die Aufgabe der Gebietsbenennung in der Zuständigkeit der Bundesländer, die zur Abgrenzung landesweite Repräsentanzwerte ermittelt haben (Rau 2004). Die Gebietsausweisung erfolgte sehr schleppend was letztlich in der

Ankündigung eines Vertragsverletzungsverfahrens gegen Deutschland mündete. Mit der sehr eiligen Nachmeldung von weiteren Gebieten konnte das Verfahren abgewendet werden.

Die an die EU gemeldeten und von ihr bestätigten Natura 2000 - Schutzgebiete waren durch die Mitgliedsstaaten bis 2010 als nationale Schutzgebiete effektiv zu sichern. In Deutschland wurden allerdings viele FFH- und SPA-Gebiete ohne bereits bestehenden Schutzstatus nicht durch Neuausweisung nationaler Schutzgebiete (Naturschutzgebiet) gesichert, sondern pauschal mit (rechtlich zahnlosen) Grundschutzverordnungen versehen.

Nach Artikel 6 der Richtlinie legen die Mitgliedsstaaten die nötigen Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen fest, um die Lebensraumtypen und Arten in den Gebieten in einen günstigen Erhaltungszustand zu bringen bzw. zu bewahren. Den Verpflichtungen der rechtlichen Sicherung und der Erarbeitung von Erhaltungszielen und entsprechenden Managementplänen ist Deutschland insbesondere in landwirtschaftlich geprägten Schutzgebieten (fast) nicht nachgekommen, so dass seit Mai 2015 wieder ein Vertragsverletzungsverfahren läuft.

2.1.2 Eingriffe in Natura 2000 – Gebiete

Die FFH-Richtlinie regelt in Artikel 6 Abs. 3 und 4 den Umgang mit Eingriffen, die Natura 2000-Gebiete potenziell beeinträchtigen können. Dazu wurde festgelegt: *„Pläne oder Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung des Gebietes in Verbindung stehen oder hierfür nicht notwendig sind, die ein solches Gebiet jedoch einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen könnten, erfordern eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen.“*. Eingriffe sind nur zulässig wenn die Prüfung ergeben hat, dass das Gebiet als solches nicht beeinträchtigt wird. Abweichungen davon sind nur im Zusammenhang mit Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses möglich.

Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wurde auch die FFH-Richtlinie in nationales Recht umgesetzt. § 31 und 32 befassen sich mit der Ausweisung und der rechtlichen Sicherung der Schutzgebiete und § 33 setzt das allgemeine „Verschlechterungsverbot“ für den ökologischen Zustand der Schutzgebiete um. In § 34 wird der Umgang mit Eingriffen in Schutzgebiete geregelt. Dabei ist in Abs. 1 die Verpflichtung einer Verträglichkeitsprüfung festgelegt und in Abs. 2 die Unzulässigkeit von Eingriffen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, festgeschrieben. Abs. 3 und 4 behandeln die möglichen Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses um von der Unzulässigkeit von Eingriffen mit erheblichen Beeinträchtigungen abzuweichen. Dabei regelt Abs. 5 dass auch bei zulässigen Eingriffen mit erheblichen Beeinträchtigungen der Zusammenhang und die Wirksamkeit des Natura 2000-Netzes durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist.

2.1.3 Prüfablauf bei Eingriffen in Natura 2000 – Gebiete

Die FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung erfolgt anhand einer Empfehlung, die im Sinne einer Fachkonvention erarbeitet wurde (Abb. 1, Lambrecht & Trautner 2007). Sie überprüft die mögliche Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten in drei Schritten und leitet die möglichen erheblichen Beeinträchtigungen nachvollziehbar her.

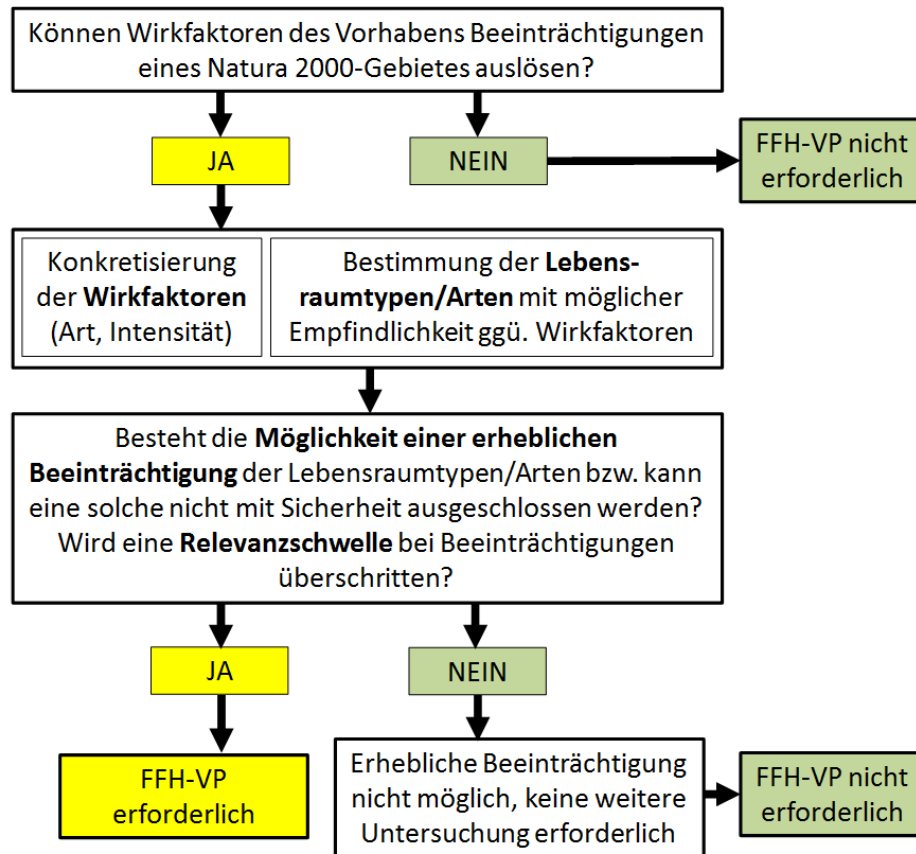


Abb. 1: Schema des Ablaufs einer FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung in Anlehnung an die Empfehlungen aus dem FuE-Vorhaben „Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP“ (Lambrecht & Trautner 2007).

Im ersten Schritt wird geprüft ob das Vorhaben prinzipiell geeignet ist Beeinträchtigungen in Natura 2000-Gebieten auszulösen. Diese Prüfung erfolgt noch sehr überschlägig und ohne Berücksichtigung der Vorkommen von schutzwürdigen Lebensraumtypen und Arten in den Gebieten. Der Schluss einer Entbehrlichkeit einer FFH-VP kann gezogen werden, wenn das Vorhaben sehr kleinräumig und/oder in großer Distanz zu Natura 2000-Gebieten stattfindet und sichergestellt ist, dass Wirkfaktoren nicht bis in das Gebiet hineinreichen (z.B. durch Zerschneidung von Flugwegen, Kulissenwirkung etc.). Bei Vorhaben innerhalb eines Natura 2000-Gebietes ist nach der gültigen Rechtsprechung in diesem Prüfschritt immer von einer möglichen Beeinträchtigung des Gebietes auszugehen.

Besteht die Möglichkeit dass Wirkfaktoren Beeinträchtigungen auslösen können, so sind im zweiten Schritt die möglicherweise betroffenen Lebensraumtypen und Arten genauer zu untersuchen. Dabei müssen die Wirkfaktoren hinsichtlich ihrer Art und Intensität beschrieben werden und es erfolgt eine überschlägige Prüfung welche Lebensraumtypen und Arten gegenüber diesen Wirkfaktoren empfindlich sind.

Im dritten Schritt wird für die identifizierten Lebensraumtypen und Arten betrachtet ob die Beeinträchtigung durch das Vorhaben möglicherweise erheblich ist. Dabei wird der Umfang des Eingriffs ins Verhältnis zur Größe und Schutzwürdigkeit der Lebensraumtypen gesetzt und bei Arten wird ermittelt wie groß der Anteil der beeinträchtigten Individuen an der

Population im Schutzgebiet oder Teilgebieten ist. Wenn keine Relevanzschwellen überschritten werden ist eine FFH-VP entbehrlich. Andernfalls ist in einer FFH-VP zu untersuchen ob und unter welchen Bedingungen das Vorhaben mit den Schutzziele des Natura 2000-Gebietes vereinbar ist. Eine Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann erst im Rahmen einer FFH-VP erfolgen. In der FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung kann nur das reine Eingriffsvorhaben betrachtet werden. Es handelt sich daher bei der Vorprüfung implizit um eine worst-case Betrachtung der Auswirkungen des Eingriffs in Bezug auf die Schutzgebiete.

3 Vorhabensbeschreibung

3.1 Beschreibung des Untersuchungsgebietes und des Vorhabens

Die Stadt Ostritz hat einen in ihrer Struktur gut erhaltenen Stadtkern und bereits einiges in seine Sanierung und Aufwertung investiert. Der Stadtkern liegt hinter einem Hochwasserschutzdeich, der nach dem Neißehochwasser 2010 baulich ertüchtigt wurde. Historisch bedingt liegt der Bahnhof von Ostritz auf der seit 1945 polnischen Neißeseite und ist durch eine Brücke und die Bahnhofstraße mit der Stadt verbunden. Südlich der Bahnhofstraße wurde in DDR-Zeiten ein großes NVA-Gelände mit großflächiger Bodenversiegelung und großen Hallen für die Unterstellung von Fahrzeugen gebaut. Nördlich der Bahnhofstraße gibt es Gewerbeflächen mit Lagerhallen, die gegenwärtig nur sporadisch genutzt werden. Das Gebiet zwischen Neiße und dem Hochwasserdamm entlang des Dorfbaches ist überflutungsgefährdet. Die Stadt Ostritz plant den historischen Stadtkern zu stärken und dabei auch angrenzende hochwassergefährdete Bereiche einer anderen Nutzung zuzuführen. Zu diesem Zweck wurde durch den Stadtrat ein Bebauungsplan „Bahnhofstraße/E-Kretschmer-Str.“ aufgestellt.

Das B-Plangebiet weist deutlich unterschiedliche Strukturen auf. Der westliche Teil entlang der Edmund-Kretschmer-Straße und der Bahnhofstraße ist fast lückenlos mit zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern bebaut, in denen sich auch kleine Gewerbebetriebe befinden. Nach hinten heraus haben diese Häuser alle Gärten, die schöne Grünstrukturen in Richtung Mühlgraben schaffen.

Im äußersten Nordwesten befindet sich eine ehemals bebaute Brachfläche, die noch gelegentlich als Parkplatz benutzt wird. Der Bewuchs ist aufgrund der Bodenverdichtung und relativ schlechter Bodenauflage recht schütter. Randlich befinden sich einige Bäume und Baumgruppen. Nach Osten an diese Fläche angrenzend wird ein großer Industriebau durch verschiedene Firmen (z.B. Bäckerei Geissler) genutzt. Er ist von etwas Grünfläche und einigen großen Bäumen umgeben.

Nördlich der Wohnbebauung an der östlichen Bahnhofstraße liegt das Gelände des Hotels „Neißeblick“ mit dem viergeschossigen Hotel und etlichen Nebengebäuden und (Lager)hallen. Als Rest des Heizhauses steht eine ca. 20 m hohe Esse auf dem Gelände. Ein Großteil der Offenflächen ist durch Betonplatten versiegelt. Besonders im Nordteil des

Geländes gibt es aber um die Gebäude einige Bäume und Büsche. Entlang der Neiße führt ein mit Schotter befestigter Wirtschaftsweg der LTV um das Gelände.

Die Neiße ist im Untersuchungsgebiet recht starr in ihr Bett gezwängt und die Ufer sind teilweise befestigt und steil. Über weite Abschnitte hat der invasive Japanische Staudenknöterich die Uferhänge bewachsen. Unterhalb der Brücke ist die Neiße etwas breiter und bei Niedrigwasser liegt eine große Sandbank frei. Auf der polnischen Seite ist im Bereich des Bahnhofes noch ein guter flussbegleitender Baumbestand mit naturnäherem Unterwuchs vorhanden.



Abb. 1: Blick von Süden über das Untersuchungsgebiet im August 2019.

Südlich der Bahnhofstraße wurde in DDR-Zeiten ein großes Gelände von den NVA-Grenztruppen genutzt. Es umfasst neben dem viergeschossigen Wohn- und Arbeitsgebäude in Plattenbauweise an der Grenzbrücke große versiegelte Flächen und Hallen zum Abstellen der Fahrzeuge. Etliche Hallen sind bereits zurückgebaut und nur im Südteil stehen noch zwei große offene knapp 100 m lange Hallen. Auf dem gesamten Gelände schreitet die Sukzession fort und es haben sich Gebüschgruppen und Bauminseln aus Birken, Pappeln und Weiden gebildet. Ein etwa 50 m breiter Streifen entlang der Neiße war weniger versiegelt und hat sich in eine verfilzte, teilweise ruderalisierte Wiese mit einzelnen Gebüsch und Bäumen entwickelt. Den südlichen Abschluss des NVA-Geländes zu den Neißewiesen bildet ein Streifen aus altem Baumbestand verschiedener Arten.

Zwischen dem ehemaligen NVA-Gelände und den Gärten der Wohnhäuser an der Edmund-Kretschmer-Straße verläuft entlang des Mühlgrabens der Hochwasserschutzdamm. Der Damm weist eine recht artenreiche Wiese auf, die gegenwärtig Tagfalterfreundlich gemäht wird. Der kanalisierte Mühlgraben hat kaum Gefälle und führt meist wenig Wasser. Durch offensichtliche Nährstoffeinträge ist er stark eutroph und verkrautet.

Das Gebiet zwischen dem Hochwasserdamm und der Neiße ist überflutungsgefährdet und die Bebauung soll perspektivisch verringert werden. Auch aus städtebaulicher Sicht ist eine Konzentration auf die historische Bausubstanz im Stadtzentrum und eine Aufgabe der Bebauung im Überflutungsgebiet sinnvoll. Damit ergibt sich auch die Möglichkeit große versiegelte Flächen der Natur wieder verfügbar zu machen und die Neißeau naturnäher zu gestalten. Angestrebt ist eine abwechslungsreiche Auenlandschaft, die nicht intensiv bewirtschaftet wird und voraussichtlich abschnittsweise auch Erholungszwecken dienen soll.



Abb. 2: Blick am 1.7.2019 entlang der Neiße im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes. Die Ufer sind beidseitig dicht mit dem invasiven Japanischen Staudenknöterich zugewachsen. Auf deutscher Seite wurde das Ufer während der Brutzeit gemäht.

Naturräumlich gehört das Untersuchungsgebiet zur Östlichen Oberlausitz in der Naturregion Sächsische Lössgefilde. Allerdings ist der Bereich durch die Stadt und die Gewerbeflächen stark überprägt. Entscheidender ist seine Lage in der Neißeau, die sich mit ihrer Naturausstattung vom angrenzenden Hügelland unterscheidet. Entsprechend gibt es bis auf künstliche Bauwerke, wie die Hochwasserdämme, fast keine Höhenunterschiede und das gesamte Gebiet ist grundwassernah. Der östliche Teil wird bei einem Hochwasser der Neiße überflutet.

Das Untersuchungsgebiet grenzt im Norden und Osten direkt an ein Natura 2000-Gebiet, das sich entlang der Neiße von Zittau bis an die Landesgrenze zu Brandenburg erstreckt. Im Untersuchungsgebiet ist das Schutzgebiet aufgrund der Bebauung auf einen schmalen Streifen an/in der Neiße beschränkt. Nördlich und südlich umfasst es auch die Auewiesen und oberhalb des Kloster St. Marienthal auch größere Waldgebiete.

3.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Die Renaturierung wird das Aussehen des Plangebietes stark ändern. Auf dem ehemaligen NVA-Gelände werden alle Gebäude rückgebaut und die großen betonierten Flächen entsiegelt. Auch in den anderen Bereichen zwischen Neiße und Mühlgraben ist perspektivisch ein Rückbau der Bebauung vorgesehen. Damit wird die Neißeau wieder in einen deutlich naturnäheren Zustand überführt. Allerdings fallen mit der Entfernung der Gebäude auch Strukturen und Habitate für gebäudebewohnende Arten weg. Auch hat sich durch die fehlende Nutzung teilweise eine strukturreiche halboffene Landschaft herausgebildet, die manchen bedrohten Arten entgegenkommt. Eine Renaturierung führt daher nicht per se zu einer Ausstattung des Gebietes mit mehr und/oder schützenswerteren Arten/Individuen. Eine Überführung in eine vielerorts in der Neißeau zu sehende Intensivmähwiese wäre sogar ein deutlicher Rückschritt zum gegenwärtigen Zustand. Daher ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass verloren gehende Lebensstätten weitestgehend ausgeglichen werden können und nach der Renaturierung abwechslungsreiche, naturnahe Habitate zur Verfügung stehen.

3.3 Baubedingte Wirkfaktoren

Während der Renaturierungsmaßnahmen wird es zu Störungen durch Lärm und Bewegung kommen. Es ist allerdings davon auszugehen, dass die Störungen nie flächig stattfinden, sondern jeweils auf die Arbeitsbereiche konzentriert bleiben.

Bei Baumfällungen und Gebäudeabbrüchen können Lebensstätten geschützter Tiere betroffen sein (§44 Abs. 1 Nr. 3). Wenn Gebüschrodungen während der Fortpflanzungszeit stattfinden, können ebenso Fortpflanzungsstätten betroffen sein und sogar das Tötungsverbot verletzt werden.

3.4 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Bei einer Renaturierung der Neißeau wird es nur zu den üblichen Störungen durch eine Bewirtschaftung der Flächen kommen. Damit werden sich voraussichtlich keine ausgesprochen störungsempfindlichen Arten ansiedeln können, was aber auch gegenwärtig nicht der Fall ist. Örtlich können die Störungen zunehmen, wenn die jetzt gesperrten Flächen zugänglich werden und eventuell teilweise zur Naherholung genutzt werden.

Im Bereich der jetzigen Bebauung der Bahnhofstraße werden die Störungen voraussichtlich zurückgehen, wenn kein Verkehr zu den Wohnhäusern mehr stattfindet. Die Bahnhofstraße wird allerdings weiterhin als Verbindungsstraße zum Bahnhof Ostritz am polnischen Neißeufer fungieren.

4 Schutzgüter

4.1 FFH-Gebiet „Neißegebiet“

Das FFH-Gebiet „Neißegebiet“ wurde im Juni 2002 an die EU gemeldet und im Dezember 2004 als FFH-Gebiet anerkannt. Bei der EU ist es unter der Nummer 4454-302 registriert und in Sachsen hat es die landesinterne Nummer 093 bekommen. Es erstreckt sich entlang der Neiße über 2.450 ha von der nördlichen Landesgrenze nördlich Bad Muskau bis kurz vor Zittau.

4.1.1 Schutzzweck und Erhaltungsziele

Die Neiße ist auch aufgrund ihrer Eigenschaft als jahrzehntelanges Grenzgewässer zu Polen in einem relativ naturnahen Zustand. Obwohl sie bereits stark begradigt ist und insbesondere auf deutscher Seite viele Altarme zugeschüttet wurden, ist sie noch ein abschnittsweise reich strukturierter Flusslauf. Es existieren große unverbaute Auenbereiche mit Altarmen und Kleingewässern, Auewaldreste, Staudenfluren und Grünland mit verschiedenen Nutzungsintensitäten. Im Süden sind im Neißedurchbruchstal naturnah bewaldete Talhänge vorhanden. Als Schutzzweck werden naturnahe Fließ- u. Stillgewässer und Mähwiesen, gut ausgebildete Pannonische Wälder, Hainbuchen-, Buchen- und Auenwälder angegeben. Mehrere Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie kommen vor und sollen gezielt geschützt und gefördert werden. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf den Vorkommen von Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling und Großer Feuerfalter. Außerdem bildet die Neiße durch ihre linienhafte Ausprägung einen Korridor und das Schutzgebiet trägt dadurch auch zur Kohärenz des Schutzgebietssystems bei.

Ein Managementplan für das FFH-Gebiet wurde 2008 erarbeitet und beschreibt die vorgefundenen Lebensraumtypen mit ihren Erhaltungszuständen (Tabelle 1).

4.1.2 Lebensraumtypen

Im Schutzgebiet wurden im Rahmen der Erstellung des Managementplanes 14 Lebensraumtypen auf einer Fläche von 446,3 ha erfasst. Von den 14 LRT gehören Erlen-Eschen- und Weichholzaunenwälder (LRT 91E0) auf 30,2 ha und Pannonische Eichen-Hainbuchenwälder (LRT 91G0) zu den prioritären Lebensraumtypen, für die bei Eingriffen erhöhte Anforderungen bestehen. In Tabelle 1 ist zusätzlich angegeben in welchem Erhaltungszustand sich die Flächen 2008 befanden. Demnach sind nur sehr wenige Flächen (17,1 ha) in einem hervorragenden Zustand, die Mehrzahl (349,6 ha) befindet sich in einem guten Zustand und 18,3% der LRT-Fläche (82,2 ha) befindet sich in einem schlechten Erhaltungszustand.

Die im Managementplan vorgeschlagenen Maßnahmen für den Erhalt und die Verbesserung des LRT Flachland-Mähwiesen wurden mit den Eigentümern und Nutzern der Flächen besprochen. Es konnte auf keiner der Flächen Maßnahmen umgesetzt werden. Die Nutzung hat sich seit 2008 im Gegenteil sogar intensiviert und der Erhaltungszustand der LRT hat sich dementsprechend auf den meisten Flächen verschlechtert.

Tabelle 1: Erhaltungszustand der Lebensraumtypen im FFH-Gebiet „Neißegebiet“ nach den Erhebungen für den Managementplan.

Lebensraumtyp (LRT)		Erhaltungszustand					
		A		B		C	
		Anzahl	Fläche [ha]	Anzahl	Fläche [ha]	Anzahl	Fläche [ha]
3150	Eutrophe Stillgewässer	-	-	13	12,9	9	8,0
3260	Fließgewässer mit Unterwasservegetation	-	-	5	5,6	3	13,6
3270	Flüsse mit Schlammbänken	-	-	4	38,5	6	26,8
6430	Feuchte Hochstaudenfluren	-	-	5	0,4	-	-
6510	Flachland-Mähwiesen	6	11,5	38	89,9	4	30,1
8220	Silikatfelsen mit Felsspaltenvegetation	-	-	5	0,3	-	-
9110	Hainsimsen-Buchenwälder	-	-	5	33,0	-	-
9130	Waldmeister-Buchenwälder	-	-	1	0,9	-	-
9160	Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder	1	1,1	19	67,5	2	3,7
9170	Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder	-	-	15	59,5	-	-
9190	Eichenwälder auf Sandebenen	1	4,5	1	0,6	-	-
91E0	Erlen-Eschen- und Weichholzauenwälder	-	-	9	30,2	-	-
91F0	Hartholzauenwälder	-	-	2	5,2	-	-
91G0	Pannonische (subkontinentale) Eichen-Hainbuchenwälder	-	-	1	5,1	-	-

Tabelle 2: Erhaltungszustand der Habitate von Anhang II–Arten im FFH-Gebiet „Neißegebiet“ nach den Erhebungen für den Managementplan.

Art		Erhaltungszustand					
		A		B		C	
		Anzahl	Fläche [ha]	Anzahl	Fläche [ha]	Anzahl	Fläche [ha]
Biber	<i>Castor fiber</i>	-	-	1	25,7	-	-
Fischotter	<i>Lutra lutra</i>	-	-	4	366,3	-	-
Wolf	<i>Canis lupus</i>	-	-	3	1683,4	-	-
Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	-	-	2	291,5	-	-
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	-	-	2	508,2	-	-
Schlammpeitzger	<i>Misgurnus fossilis</i>	-	-	1	1,4	-	-
Steinbeißer	<i>Cobitis taenia</i>	-	-	3	5,3	-	-
Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	<i>Glaucopsyche teleius</i>	-	-	4	7,7	4	31,2
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	<i>Glaucopsyche nausithous</i>	-	-	7	11,4	5	38,2
Großer Feuerfalter	<i>Lycaena dispar</i>	-	-	1	1,8	2	6,1
Grüne Keiljungfer	<i>Ophiogomphus cecilia</i>	-	-	2	464,1	-	-
Eremit	<i>Osmoderma eremita</i>	-	-	1	8,3	-	-

4.1.3 Arten

Im Schutzgebiet wurden im Rahmen der Erstellung des Managementplanes zwölf Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie gefunden (Tabelle 2). Während der Wolf hauptsächlich im Nordteil des FFH-Gebietes regelmäßig vorkommt, besiedelt der Fischotter das gesamte Gewässersystem der Neiße und der Biber ist inzwischen bis oberhalb von Ostritz vorgestoßen.

Von den ermittelten Habitatflächen befindet sich keine in einem sehr guten Zustand. Insbesondere die Habitate der wiesenbewohnenden Tagfalter (Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling und Großer Feuerfalter) befinden sich sogar überwiegend in einem schlechten Erhaltungszustand. Durch die fehlende Anpassung der Bewirtschaftung hat sich dieser Zustand seit 2008 nicht verbessert (sondern eher weiter verschlechtert).

4.2 SPA-Gebiet „Neißetal“

Das SPA-Gebiet „Neißetal“ ist in großen Teilen deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet „Neißegebiet“ und erstreckt sich von unterhalb Zittau bis an die Landesgrenze nördlich Bad Muskau. Es umfasst eine Fläche von 2373 ha und wurde 2006 unter der Nummer 4454-451 an die EU gemeldet (landesinterne Nummer 50).

4.2.1 Schutzzweck und Erhaltungsziele

Der Schutzzweck des Gebietes ergibt sich durch *„bedeutende Brutgebiete von Vogelarten der vegetationsarmen Uferbereiche und der halboffenen und grünlandbetonten Flusslandschaft sowie der naturnahen Wälder.“*

Als Erhaltungsziele wird neben dem Schutz der extra aufgeführten Vogelarten (siehe nächster Punkt) folgendes in der Grundschutzverordnung festgelegt:

„Ziel ist es, in dem strukturreichen Flusstal mit seinem weitgehend naturbelassenen Flusslauf, Steilhängen mit naturnahen Laubmischwäldern, mit einer überwiegend unverbauten Aue mit Altwässern und Resten des Weichholz-Auenwaldes und aufgelichtetem Hartholz-Auenwald, mit verschiedenen Grünlandausprägungen und Uferstaudenfluren, einen günstigen Erhaltungszustand der genannten Vogelarten und damit eine ausreichende Vielfalt, Ausstattung und Flächengröße ihrer Lebensräume und Lebensstätten innerhalb des Gebietes zu gewährleisten oder diesen wiederherzustellen, wobei bestehende funktionale Zusammengehörigkeiten zu berücksichtigen sind. Lebensräume und Lebensstätten der genannten Vogelarten im Gebiet sind insbesondere die vegetationsarmen Uferbereiche, die mit Auenwaldresten bestockten Grünlandbereiche, die infolge der weitgehend intakten Fließgewässerdynamik entstehenden Steiluferabbrüche, Sand- und Schotterbänke, die Ufergehölze, Baumgruppen und -reihen, Hecken und Gebüsche, Altwässer und stehende Kleingewässer, naturnahe Fließgewässer, Horstbäume, höhlenreiche Einzelbäume sowie stehendes und liegendes Totholz.“

Für das SPA-Gebiet existiert noch kein Managementplan. Bisher werden demnach auch kaum Maßnahmen ergriffen um die schutzwürdigen Arten zu fördern. Die rechtliche Sicherung des Gebietes erfolgt außer über bestehende Schutzgebiete über die Grundschutzverordnung vom Oktober 2006. Sie ist nach Ablauf der Sechsjahresfrist 2012 abgelaufen, aber bisher nicht durch eine neue Schutzverordnung ersetzt.

4.2.2 Arten

Im SPA-Schutzgebiet „Neißeetal“ wurden 38 wertgebende Brutvogelarten nachgewiesen. Diese Brutvogelarten mit den ermittelten Bestandsgrößen sind in Tabelle 3 gezeigt. Vorrangig zu beachten sind die Arten Eisvogel, Flusssuferläufer, Mittelspecht und Ortolan, für die das Vogelschutzgebiet eines der bedeutendsten Brutgebiete im Freistaat Sachsen ist (Top 5-Arten). Daneben ist das Gebiet auch für einen repräsentativen Mindestbestand der folgenden Brutvogelarten im Freistaat Sachsen besonders bedeutsam: Baumfalke, Grauspecht, Heidelerche, Kiebitz, Neuntöter, Rohrweihe, Rotmilan, Schwarzmilan, Schwarzspecht und Wespenbussard. Weitere wertgebende Arten sind in Tabelle 3 aufgeführt und ergeben sich aus den Einstufungen in den Roten Listen (Rau *et al.* 1999, Südbeck *et al.* 2007) und ihrer Indikatorfunktion (Hohltaube). Das Gebiet hat eine herausragende Funktion als Wasservogel-lebensraum.

Die Brutbestände der wertgebenden Arten haben sich im Vergleich zur Ersterfassung zum Teil deutlich geändert und werden in regelmäßigen Abständen im Rahmen der FFH-Berichtspflicht erfasst. Die letzte Erfassung der Brutvögel erfolgte für den Großteil des SPA 2018 und 2019. Der Bereich zwischen Ostritz und Hirschfelde wurde 2020 erfasst und 2021 erfolgt eine zweite Kartiersaison für wenige Arten mit stark schwankenden Beständen (z.B. Wachtelkönig, Schlagschwirl). Eine abschließende Zusammenstellung der Ergebnisse dieses letzten Kartierdurchganges ist noch nicht erfolgt. Es werden daher überschlägige Zahlen verwendet, die sich aus der eigenen Kartierung eines Teilgebietes (Leuba bis Deschka) und den Ergebnissen der drei anderen Kartierer ergibt.

Tabelle 3: Im SPA-Gebiet „Neißeetal“ nachgewiesene wertgebende Brutvogelarten mit den ermittelten Bestandsgrößen. Die Arten für die das Neißeetal zu den besten Gebieten in Sachsen gehört (Top 5-Arten) sind fett und kursiv hervorgehoben. Kursiv sind die Arten dargestellt für die im Neißeetal ein repräsentativer Mindestbestand lebt.

Art deutsch	Art wissenschaftlich	Brutbestand
<i>Baumfalke</i>	<i>Falco subbuteo</i>	0-2
Braunkehlchen	<i>Saxicola rubetra</i>	p - present
Drosselrohrsänger	<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	6-10
<i>Eisvogel</i>	<i>Alcedo atthis</i>	9-11
Flussregenpfeifer	<i>Charadrius dubius</i>	6-10
<i>Flusssuferläufer</i>	<i>Actitis hypoleucos</i>	3-6
Gänsesäger	<i>Mergus merganser</i>	1-5
Grauammer	<i>Miliaria calandra</i>	10-12
<i>Grauspecht</i>	<i>Picus canus</i>	2
<i>Heidelerche</i>	<i>Lullula arborea</i>	3-7
Hohltaube	<i>Columba oenas</i>	6-10
<i>Kiebitz</i>	<i>Vanellus vanellus</i>	5
<i>Mittelspecht</i>	<i>Dendrocopos medius</i>	10-21
<i>Neuntöter</i>	<i>Lanius collurio</i>	40-50
<i>Ortolan</i>	<i>Emberiza hortulana</i>	6-10
Raubwürger	<i>Lanius excubitor</i>	1-5
<i>Rohrweihe</i>	<i>Circus aeruginosus</i>	2
<i>Rotmilan</i>	<i>Milvus milvus</i>	4-6
Schafstelze	<i>Motacilla flava</i>	p - present

Schellente	Bucephala clangula	1-5
Schilfrohrsänger	Acrocephalus schoenobaenus	1
Schlagschwirl	Locustella fluviatilis	6-10
Schwarzkehlchen	Saxicola torquata	1-5
Schwarzmilan	Milvus migrans	4-5
Schwarzspecht	Dryocopus martius	6-9
Sperbergrasmücke	Sylvia nisoria	1-5
Steinschmätzer	Oenanthe oenanthe	0-1
Stockente	Anas platyrhynchos	51-100
Teichhuhn	Gallinula chloropus	1-5
Uferschwalbe	Riparia riparia	p - present
Uhu	Bubo bubo	0-1
Wachtel	Coturnix coturnix	6-10
Wachtelkönig	Crex crex	1-2
Waldschnepfe	Scolopax rusticola	v
Weißstorch	Ciconia ciconia	6-10
Wendehals	Jynx torquilla	3-8
Wespenbussard	Pernis apivorus	1-2
Wiedehopf	Upupa epops	1

4.3 weitere Schutzgüter

Im Folgenden wird kurz vorgestellt welche weiteren Schutzgüter sich im Wirkungsbereich des Vorhabens befinden. Diese sind zwar nicht für die Beurteilung der Erheblichkeit der Eingriffe in Natura 2000 – Gebiete maßgeblich. Sie vermitteln aber eine bessere Vorstellung von den örtlichen Gegebenheiten und den im Rahmen der Eingriffsregelung möglicherweise zu beachtenden Umständen.

Das LSG „Neißetal und Klosterwald“ beginnt reichlich 1,5 km südlich des Plangebietes und umfasst das Neißetal von Rosenthal bis zum Kloster Marienthal und die bewaldeten Hänge im Durchbruchstal der Neiße. Auswirkungen auf das Schutzgebiet durch Maßnahmen im Plangebiet sind nicht anzunehmen.

5 Vorkommen von Schutzgütern im Eingriffsgebiet

Im Folgenden werden die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Schutzgüter beschrieben und auf mögliche Beeinträchtigungen durch die geplanten Maßnahmen untersucht.

5.1 Schutzgebiete

Die zwei zum Schutzsystem Natura2000 gehörenden Schutzgebiete „Neißegebiet“ (FFH) und „Neißetal“ (SPA) sind bei Ostritz deckungsgleich (bis auf Abgrenzungungenauigkeiten in der Flussmitte) und werden nachfolgend gemeinsam beschrieben. Sie umfassen bei Ostritz nur den unmittelbaren Flussbereich der Neiße mit dem Flussbett (deutsche Flussseite) und dem linksseitigen Uferhang. Im Norden des Untersuchungsgebietes ist das Gebiet mit ca. 25 m etwas breiter und erstreckt sich auch auf die angrenzenden höher liegenden Bereiche. Da als Grenze des Plangebietes das Ufer der Neiße gewählt wurde, befinden sich demnach schmale Abschnitte am Ost- und Nordrand in den Natura2000-Gebieten. Im Süden erweitert

sich das Schutzgebiet auf die gesamte Aue bis zum Hochwasserdeich. Bei der Abgrenzung des Schutzgebietes wurde nicht nur die Wiese aufgenommen, sondern auch der bewaldete Südrand des NVA-Geländes. Die Grenze des Plangebietes orientiert sich eher an den Flurstücken, so dass auch am Südrand ein etwa 20 m breiter Streifen im Natura2000-Gebiet liegt.

5.2 Biotope

Im Plangebiet zwischen Hochwasserdamm am Mühlgraben und Erich-Kretschmer-Str. liegt das geschützte Biotop „Streuobstwiese an der E.-Kretschmer-Str. 12, Ostritz“. In dem Gartengrundstück stehen etliche alte Obstbäume. Sie wird in den nächsten Jahren gut gepflegt werden müssen, damit sie ihre naturschutzfachlich günstige Wirkung weiter entfalten kann.

Im Rahmen des B-Planes sind keine Eingriffe in das geschützte Biotop vorgesehen. Sein Erhalt hängt eher an einer günstigen Bewirtschaftung und einer möglichst naturnahen Umgebung, die eine Verzahnung ermöglicht. So wird sich voraussichtlich der Rückbau der östlich liegenden versiegelten Flächen des NVA-Geländes positiv auf die Streuobstwiese nutzende Arten auswirken.

Im Plangebiet sind keine §26-Biotope bekannt. Im Nordosten des NVA-Geländes befindet sich ein Gewässer in einer ehemaligen Sickergrube, das aber aufgrund seiner naturfernen Ausprägung keinen Schutzstatus erreichen kann. Die Ablagerungen aus Steinen, Stein/Erdegemischen und Betonbruch erfüllen zwar funktionell teilweise die Anforderungen an Lesesteinhaufen bzw. Steinrücken, aber auch diese Strukturen sind sehr naturfern und können nicht als §26-Biotope gelten.

5.3 Pflanzen

Im Untersuchungsgebiet sind keine Vorkommen von Arten der Anhänge II oder IV der FFH-Richtlinie bekannt. Insgesamt sind große Teile des Plangebietes stark anthropogen überformt und durch Anpflanzungen auch nicht-heimischer Arten geprägt. Entlang der Neiße hat der invasive Staudenknöterich leider fast das komplette Ufer bewachsen. Positiv hervorzuheben sind die extensiven Wiesen auf dem Hochwasserdamm entlang des Mühlgrabens und der Neiße im Norden des Plangebietes, die mit großen Beständen des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) bewachsen sind. Die Art spielt als Wirtspflanze für die Ameisenbläulinge eine zentrale Rolle. Diese Flächen sind bekannt und werden bereits nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bewirtschaftet. Insgesamt gibt es auf Basis der bekannten Pflanzenvorkommen demnach aber keine Hinweise dass Natura 2000 - Schutzgüter durch geplante Maßnahmen erheblich beeinträchtigt werden könnten.

5.4 Tiere (ohne Vögel)

5.4.1 Biber (*Castor fiber*)

Der Biber besiedelt seit etwa 2015 die Neiße bei Ostritz. Das erste Revier ist 2014 bei Leuba und 2017 bei Ostritz nachgewiesen. Nach den Kartierungen der Biberbetreuer war 2020 sowohl das Revier oberhalb als auch unterhalb von Ostritz besetzt. Der Neißeabschnitt direkt in Ostritz wird nicht als Revier bewertet. Das Revier oberhalb der Stadt endet etwa auf Höhe

des Sportplatzes reichlich 400 m südlich des Plangebietes. Das Revier unterhalb beginnt an der Mündung des Zuflusses des Mühlgrabens in die Neiße und berührt damit das Plangebiet. Diese Befunde decken sich auch mit den eigenen Beobachtungen während der Kartierungen 2019. Der begradigte Neißeabschnitt mit steilen und befestigten Ufern im Bereich des Bahnhofes wies keine Spuren von Biberaktivität auf. Von Maßnahmen im Plangebiet sind die bekannten Bibervorkommen demnach nicht betroffen. Eine Renaturierung der Aue kann im Gegenteil positive Auswirkungen auf die Art haben, die mit weiter steigendem Populationsdruck versuchen wird auch suboptimale Habitate wie den Neißeabschnitt bei Ostritz und den Mühlgraben zu besiedeln.

5.4.2 Fischotter (*Lutra lutra*)

Der Fischotter besiedelt höchstwahrscheinlich auch den Neißeabschnitt bei Ostritz. Durch die steilen, teilweise geschotterten Flussufer, ist der Flussabschnitt allerdings kein besonders günstiges Habitat. So waren während der faunistischen Untersuchungen 2019, die allerdings nicht explizit den Fischotter zum Ziel hatten, keine auffälligen vielgenutzten Ein/Ausstiege entdeckt werden. Es ist daher wahrscheinlich, dass der Fischotter zwar auch den Neißeabschnitt bei Ostritz nutzt, er aber nicht zu einem Kernlebensraum (mit Bau) gehört. Durch die Maßnahmen im Plangebiet ist auch keine Beeinträchtigung des Fischotters anzunehmen. Vielmehr würde ich ein Rückbau der ufernahen Bebauung eher positiv auf die Art auswirken.

5.4.3 Wolf (*Canis lupus*)

Der Wolf hat kein Revier in der direkten Umgebung von Ostritz. Das nächste Revier befindet sich allerdings bereits bei Großenhennersdorf und Ostritz liegt demnach durchaus in der Reichweite von Streifzügen des Rudels. Mit dem weiter steigenden Wolfsbestand ist in naher Zukunft auch von einer Nutzung der Umgebung von Ostritz durch Wölfe zu rechnen. Das Plangebiet ist allerdings sehr urban geprägt und nur von Süden her oder über die Neiße für Wölfe zugänglich. Es entspricht also nicht den Ansprüchen des Wolfes an ein günstiges Habitat. Von einer Beeinträchtigung des Wolfes ist demnach nicht auszugehen. Ein Rückbau der Versiegelung und Bebauung im Aubereich wird perspektivisch die Situation für den Wolf sogar (minimal) verbessern.

5.4.4 Fledermäuse (*Microchiroptera*)

Für die **Mopsfledermaus** liegen keine Nachweise aus dem Untersuchungsgebiet vor. Das **Große Mausohr** wurde letztmalig 2012 im Rahmen einer Masterarbeit durch Kotfund in der katholischen Kirche Ostritz nachgewiesen. Es ist somit möglich, dass sich im Dachboden der Kirche oder in umgebenden Gebäuden Wochenstuben der Art befinden. Die fledermauskundlichen Untersuchungen in der Saison 2019 erbrachten allerdings keine Nachweise des Großen Mausohr (oder der Mopsfledermaus). Das Vorhandensein einer größeren Kolonie im Untersuchungsgebiet erscheint daher sehr unwahrscheinlich. Durch den vorgesehenen Abbruch von Gebäuden ist also keine Beeinträchtigung der Population der zwei Fledermausarten anzunehmen. Als Nahrungshabitat wird das Plangebiet voraussichtlich an Wert

gewinnen, wenn Flächen entsiegelt werden und die Aue in einen naturnäheren Zustand überführt wird.

5.4.5 Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris teleius* und *P. nausithos*)

Im Untersuchungsgebiet gibt es Nachweise von Hellem und Dunklem Wiesenknopf-Ameisenbläuling auf den Dämmen entlang des Mühlgrabens und der Neiße. Sie sind seit vielen Jahren bekannt und die Flächen werden als Bläulingshabitate geführt. Die Vorkommen befinden sich fast ausschließlich auf den Schutzdeichen während die Auwiesen deutlich zu intensiv bewirtschaftet werden und im Umfeld von Ostritz keine Vorkommen von Ameisenbläulingen aufweisen. Der seltenere Helle Wiesenknopf-Ameisenbläuling konnte bei den faunistischen Erfassungen 2019 im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Es ist aber davon auszugehen dass zumindest angrenzend oder im nahen Polen die Art weiterhin vorkommt. Auch kann sie bei den Kartierungen 2019 mit ungünstiger heißer und trockener Witterung auch übersehen worden sein. In jedem Fall sind die Ameisenbläulinge durch die geplanten Maßnahmen im Plangebiet nicht betroffen. Die Habitate befinden sich auf Flächen der Landestalsperrenverwaltung, die sie tagfalterfreundlich bewirtschaftet. Von einer Renaturierung der Neißeaua können potenziell auch die Ameisenbläulinge profitieren wenn die entstehenden Wiesen entsprechend extensiv bewirtschaftet werden.

5.4.6 Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*)

Im Plangebiet gibt es keine Nachweise des Großen Feuerfalters. Die Art ist wie die Ameisenbläulinge eine FFH-Art und auf wenig intensiv genutzte Feuchtwiesen angewiesen. Diese sind in der Neißeaua bei Ostritz auf deutscher Seite nicht vorhanden. Die im weiteren Umfeld gelegentlich nachgewiesene Art kann von den Maßnahmen im Plangebiet profitieren wenn entsprechende Wiesen entstehen.

5.4.7 Eremit (*Osmoderma eremita*)

Die Nachweise des Eremit konzentrieren sich in Sachsen auf das Elbtal. Im Landkreis Görlitz gibt es Beobachtungen bei Bad Muskau, Podrosche und im Teichgebiet Niederspree im Norden sowie im Weißenberger Gebiet. Auch für Görlitz gibt es Hinweise. Südlich von Görlitz gibt es aber aktuell keine bestätigten Nachweise, obwohl abschnittsweise geeignete Strukturen bestehen. Direkt im Plangebiet gibt es allerdings nur wenige potenziell geeignete Bäume. Eine Beeinträchtigung des Eremit kann daher im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Es sind keine Vorkommen wahrscheinlich und alte Bäume werden bei den geplanten Renaturierungsmaßnahmen nicht entfernt.

5.5 Vögel

Die Brutvögel wurden im Rahmen der faunistischen Kartierungen 2019 detailliert im Plangebiet untersucht. Außerdem erfolgt 2020 die SPA-Kartierung des Neißeabschnitts von Hirschfelde bis Leuba. Das Vorkommen von Brutvögeln kann also recht genau abgeschätzt werden. Von den insgesamt 38 im gesamten SPA „Neiße“ nachgewiesenen wertgebenden Brutvogelarten kommen drei Arten (Eisvogel, Gänsesäger, Wendehals) im Plangebiet und der Neuntöter im 100 m-Puffer um das Plangebiet vor. Diese vier Arten werden nachfolgend mit

ihren Vorkommen näher beschrieben und mögliche Auswirkungen der Maßnahmen auf die SPA-Schutzziele diskutiert.

5.5.1 Eisvogel (*Alcedo atthis*)

Im Untersuchungsgebiet wurde 2019 regelmäßig ein Eisvogel an der Neiße beobachtet. Besonders der Abschnitt unterhalb der Grenzbrücke wird gern zur Jagd genutzt. Der kanalisierte Dorfbach ist gegenwärtig zu nährstoffreich und zugewachsen, um als Nahrungshabitat dienen zu können. An der Neiße im Untersuchungsgebiet gibt es keine naturnahen Flussufer mit Steilhängen, die sich zur Anlage der Bruthöhle eignen. Die Brut muss daher in einem angrenzenden Flussabschnitt oder in Steilwänden in der nahen Umgebung stattgefunden haben. Ein ähnliches Bild ergab sich bei der SPA-Kartierung 2020. Der Eisvogel wurde mehrfach an der Neiße beobachtet, aber Hinweise auf eine Brut direkt bei Ostritz fehlen.

Der Eisvogel wird im Plangebiet weiterhin die Neiße nutzen. Insofern ist durch die geplanten Maßnahmen keine Beeinträchtigung der Art zu erwarten und es gibt keine negativen Auswirkungen auf die SPA-Schutzziele. Von einer Renaturierung der Aue und möglichen Schaffung von Stillgewässern würde die Art im Gegenteil profitieren.

5.5.2 Gänsesäger (*Mergus merganser*)

Im Untersuchungsgebiet hielten sich 2019 während der gesamten Brutzeit Gänsesäger auf. Sehr auffällig waren die kreisenden Suchflüge von mindestens zwei Weibchen über den älteren Häusern der östlichen Bahnhofstraße und den Komplexen auf dem Gelände des Hotels „Neißeblick“. Bei diesen Flügen werden Höhlen zur Brut gesucht, die sich bodennah aber auch an/in Schornsteinen oder anderen Strukturen in größerer Höhe befinden können. Es konnte kein Brutplatz identifiziert werden, wobei allerdings ein Großteil der Gebäude einer genaueren Untersuchung nicht zugänglich war. Außerdem sind Gänsesäger nach der Wahl eines Nistplatzes sehr heimlich und Brutplätze nur mit viel Aufwand oder Glück zu finden. Eine Brut im Untersuchungsgebiet erscheint aber aufgrund der durchgängigen Anwesenheit von Weibchen sehr wahrscheinlich. Es konnte zwar auch kein Junge führendes Weibchen beobachtet werden, aber die Weibchen wandern mit den kleinen Küken sehr schnell flussabwärts und versuchen ruhige Flussabschnitte zu finden. Die Beobachtung von zwei Gänsesägerweibchen am 20. Mai und mindestens fünf Weibchen am 6. Juni legt außerdem nahe, dass die Bruten 2019 nicht erfolgreich waren.

Auch 2020 wurden an der Neiße bei Ostritz Gänsesäger nachgewiesen. Junge führende Weibchen wurden durch Veit Rödiger allerdings nur etliche hundert Meter oberhalb und unterhalb von Ostritz beobachtet. Da Gänsesäger Nestflüchter sind und die Familien schnell den Brutplatz verlassen können, lassen sich keine Rückschlüsse auf den genauen Brutplatz ziehen. Es ist möglich, dass 2020 eine Brut in den auffälligen Gebäuden im Plangebiet stattgefunden hat.

Während der Ersterfassung 2006 wurde der Brutbestand des Gänsesägers im SPA „Neißeal“ mit 1-5 Brutpaaren angegeben. Seitdem hat sich der Gänsesäger in Sachsen weiter ausgebreitet und auch in den anfänglich besiedelten Gebieten seine Bestände erhöht. Im SPA

„Neißetal“ kann von einem gegenwärtigen Bestand von mehr als 15-20 Brutpaaren ausgegangen werden. Auch mit dem gestiegenen Bestand würde eine Beeinträchtigung eines Gänsesägerpaares demnach möglicherweise zu einer Beeinträchtigung der Schutzziele des SPA führen. Eine Beeinträchtigung ist im vorliegenden Fall allerdings unwahrscheinlich, da die Maßnahmen zu einer naturnäheren Aue führen werden, was dem Gänsesäger zu Gute kommt. Auch ist eine Brut im Plangebiet zwar wahrscheinlich, aber ein Brutplatz konnte nicht gefunden werden. Mögliche Brutplätze in den baufälligen Gebäuden nördlich der Bahnhofstraße bleiben auf absehbare Zeit erhalten und könnten im Zweifel durch Nistkästen kompensiert werden. Von negativen Auswirkungen der Maßnahmen im Plangebiet auf den Gänsesäger und damit die Schutzziele des SPA ist daher nicht auszugehen.

5.5.3 Wendehals (*Jynx torquilla*)

Im Untersuchungsgebiet siedelte ein Wendehals im Südosten des ehemaligen NVA-Geländes. Die dortigen Wiesen sind durch fehlende Nutzung verfilzt und teilweise verbuscht. Durch fehlende Düngung und einen eher schlechten Boden sind sie aber nicht sehr wüchsig und besonders an den Rändern zu versiegelten Flächen recht lückig. Dadurch sind sie trotzdem sehr wärmebetont und Lebensraum für Wiesenameisen, die die Nahrung des Wendehalses darstellen. Außerdem gehört vermutlich das gegenüberliegende Neißeufer mit den offenen Flächen entlang der Bahntrasse zu seinem Revier. In den dortigen Baumbeständen wird auch die Bruthöhle vermutet. Der Wendehals ist also nur ein Teilsiedler im Plangebiet. Mit der Renaturierung der Neißeaue und der geplanten naturnahen Gestaltung und nicht-intensiven Nutzung sind keine negativen Auswirkungen auf die Art zu befürchten.

5.5.4 Neuntöter (*Lanius collurio*)

Ein mögliches Neuntöterrevier befindet sich in den Hecken entlang der Gleise südlich vom Bahnhof. Dort hielt sich am 25.6. ein rufendes Exemplar auf. Von Maßnahmen im B-Plangebiet ist das Revier aufgrund seiner Lage in Polen nicht betroffen. Im südlichen Teil des B-Plangebietes sind ebenfalls für den Neuntöter günstige Strukturen vorhanden. Bei einer Entsiegelung von Flächen und Stärkung des halboffenen Charakters ohne hohe Bäume, würde sich mit hoher Wahrscheinlichkeit auch dort der Neuntöter ansiedeln. Die Maßnahmen im Plangebiet haben mit Sicherheit keine negativen Auswirkungen auf die SPA-Schutzziele in Bezug auf den Neuntöter.

6 Zusammenfassung

Die Stadt Ostritz möchte die Flächen zwischen dem Stadtkern und der Neiße umgestalten und hat dafür den B-Plan „Bahnhofstraße/E-Kretschmer-Str.“ aufgestellt. Das Plangebiet überlappt randlich leicht mit den Natura2000-Gebieten „Neißegebiet“ (FFH) und „Neißetal“ (SPA). In der vorliegenden FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung wird daher untersucht ob die Eingriffe im Plangebiet prinzipiell geeignet sind zu Beeinträchtigungen zu führen, die den Erhaltungszielen oder dem Schutzzweck des Natura 2000 - Gebietes zuwider laufen. Dabei kann auf die detaillierten faunistischen Kartierungen 2019 und weitere Daten zurückgegriffen werden.

Das Plangebiet überlappt im Nord, Osten und Süden bis maximal 20 m mit den Natura2000-Gebieten. Etwaige Maßnahmen in diesen Randgebieten werden Renaturierungsmaßnahmen sein und somit keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele haben. Insgesamt wird sich die Renaturierung des Auebereiches positiv auf die benachbarten Schutzgebiete auswirken und damit auch deren Kohärenz stärken.

Zwischen dem Hochwasserdamm am Mühlgraben und der Erich-Kretschmer-Str. liegt im Plangebiet das geschützte Biotop „Streuobstwiese an der E.-Kretschmer-Str. 12, Ostritz“. Es wird nicht überplant und ist daher nicht durch Maßnahmen beeinträchtigt. Während der Begehungen wurden keine §21-Biotopie gesehen.

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzen bekannt.

Die angrenzenden Vorkommen von Biber, Fischotter, Wolf und Großem Mausohr befinden sich in ausreichendem Abstand zum Plangebiet und werden durch Maßnahmen nicht beeinträchtigt. Im Zuge der Renaturierung sind eher positive Auswirkungen auf diese wertgebenden Arten anzunehmen. Vom Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling sind Vorkommensflächen im Plangebiet bekannt, auf denen 2019 die Reproduktion des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings nachgewiesen werden konnte. Die Flächen auf dem Damm werden bereits tagfalterfreundlich bewirtschaftet und im Rahmen des B-Planes nicht überplant. Im Zuge der Renaturierung der Aue ergibt sich die Chance auf weitere Habitatflächen für die beiden seltenen Tagfalter.

Von den insgesamt 38 wertgebenden Brutvogelarten im SPA „Neißetal“ konnten drei Arten (Eisvogel, Gänsesäger, Wendehals) im Plangebiet und der Neuntöter zusätzlich im 100m-Pufferbereich nachgewiesen werden. Für den Eisvogel und den Wendehals können negative Auswirkungen durch Maßnahmen im Plangebiet beim aktuellen Planungsstand ausgeschlossen werden. Für den Gänsesäger sind mittelfristig bei Abbruch von Altgebäuden nördlich der Bahnhofstraße negative Auswirkungen durch den Verlust von Brutplätzen möglich, aber nicht wahrscheinlich. In jedem Fall können sie durch die Anbringung von Nistkästen verhindert werden.

Zusammenfassend ergeben sich keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen der geplanten Maßnahmen im B-Plangebiet „Bahnhofstraße/E-Kretschmer-Str.“ auf Schutzziele der Natura2000-Gebiete „Neißegebiet“ (FFH) und „Neißetal“ (SPA). Die geplante Renaturierung der Neißeau wird sich auf viele Schutzgüter positiv auswirken.

7 Literatur

- Lambrecht, H. & J. Trautner (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP - Endbericht zum Teil Fachkonventionen, Schlusstand Juni 2007.
- Rau, S. (2004): Fachkonzept zur Auswahl von Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA) im Freistaat Sachsen. 7 Seiten in Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

Rau, S., R. Steffens & U. Zöphel (1999): Rote Liste Vögel. Seite 8-10 in Rote Liste Wirbeltiere. Materialien zu Naturschutz und Landschaftspflege. Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie (LfUG).

Südbeck, P., H.-G. Bauer, M. Boschert, P. Boye & W. Knief (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands - 4. Fassung. Berichte zum Vogelschutz 4423-81.

8 Anlagen

Karte 1 Vorkommen von Natura2000-Schutzgütern (Schutzgebiete, Habitatflächen, Artvorkommen) im Bereich des B-Planes „Bahnhofstraße/E-Kretschmer-Str.“ in Ostritz.