

## ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der Stadt Ostritz, Erste Änderung, Teilbereich 1: östliche Innenstadt gemäß § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

### **Planungsanlass**

Am 21.06.2018 wurde der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst (Beschluss-Nr. 2018-032) und am 29.06.2018 ortsüblich bekannt gegeben. Mehrere Gründe machten formell ein stadtweites Änderungs- und Ergänzungsverfahren notwendig, das einer Fortschreibung des FNP von 1995 entspricht [vgl. S. 7-8 der Begründung]. Der FNP stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das Stadtgebiet in den Grundzügen dar, um so eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die vorliegende Erste Änderung des FNP der Stadt Ostritz konzentriert sich auf einen ersten Teilbereich des Stadtgebietes, östlich der Ostritzer Innenstadt zwischen Turbinengraben und Lausitzer Neiße und Teile der Edmund-Kretschmer-Straße. Die besondere Relevanz des Plangebietes begründet sich durch Betroffenheit in den Fachthemen Hochwasser (Bedarf an Retentionsflächen), Bedarfsprüfung Bauflächenausweisung (Wohnen und Gewerbe) sowie den im Parallelverfahren bearbeiteten Bebauungsplan Bahnhofstraße/ Edmund-Kretschmer-Straße. Die Bereiche östlich des Turbinengrabens werden im SEKo der Stadt Ostritz als Umstrukturierungsgebiet, d. h. als Bereich mit erheblichen städtebaulichen Missständen, angeführt, die dringender Änderung bedürfen. Das Umstrukturierungsgebiet ergibt sich hier aus dem minder genutzten baulichen Bestand auf der Fläche im Kontext mit der Hochwasserthematik.

Planungsziel der 1. Änderung des FNP ist u. a. die Rücknahme der Bauflächendarstellung östlich des Turbinengrabens u. a. aufgrund fehlenden Bedarfs und der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lausitzer Neiße. Die geplante Änderung des FNP Ostritz steht insofern grundsätzlich im Einklang mit den Interessen einer gesicherten städtebaulichen Ordnung und des Hochwasserschutzes. Durch die Änderung, d.h. die Rücknahme von Bauflächen, die Sanierung von Altlasten sowie die Anlage und Entwicklung von Grünflächen, wird dem Grundsatz der Sicherung und Rückgewinnung von Retentionsraum und einer Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens Rechnung getragen.

Der FNP besteht aus der Planzeichnung mit Begründung. Ergänzend wurde ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet. In der Planung fanden die Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB Anwendung. Der Umweltbericht zum FNP greift auf Detailuntersuchungen zurück, die in der Bearbeitung des korrespondierenden B-Planes erstellt wurden (Artenschutzfachbeitrag, Orientierende Untersuchung der Altlasten, FFH-/SPA-Vorprüfung) und relevante Flächen des Plangebietes betrachten.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange mit Ergebnissen der Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde:

- durch die Sächsische Landesdirektion der Einklang der vorliegenden Flächennutzungsplanung mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung festgestellt.
- durch den Regionalen Planungsverband festgestellt, dass die Festlegungen zu Vorrang- und Vorbehaltsgebieten des vorbeugenden Hochwasserschutzes in der Planung hinreichend betrachtet werden.

- durch das Amt für Kreisentwicklung gefordert, die Darstellung der landschaftsprägenden Einzelbäume/Baum- und Strauchgruppen in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan Bahnhofstraße/Edmund-Kretschmer-Straße zu bringen ist.
- Durch das Umweltamt des Landkreises erfolgten Hinweise zum Umweltbericht und zur Thematik Hochwasser, festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Gewässerrandstreifen.

Den Hinweisen wurde gefolgt, den Forderungen nachgekommen.

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Beteiligungszeitraum (Auslage vom 25.05. 2021 bis 29.06.2021) keine Hinweise, Anregungen und Bedenken geäußert.

Der Stadtrat der Stadt Ostritz hat in der Sitzung am 30.09.2021 das Abwägungsergebnis (19.08.2021) geprüft und mit Beschluss Nr. 2021-030 beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst und der Entwurf des FNP zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Mit Anschreiben vom 01.10.2021 wurden die Behörden zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 aufgefordert. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 11.10.2021 bis 11.11.2021 durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden nur redaktionelle Hinweise geäußert. Durch die Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Stadtrat vom 16.12.2021 wurde das Abwägungsergebnis (24.11.2021) der Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde auch der abschließende Beschluss zur Ersten Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich 1: Östliche Innenstadt, in der abschließenden Fassung (16.12.2021) beschlossen (Beschluss Nr. 2021-047). Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 06.01.2022 über das Abwägungsergebnis informiert.

Mit Bescheid vom 07.06.2022 (AZ: 3300-01-12-BLP-2137) wurde der Flächennutzungsplan gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

### **Maßnahmen für Natur- und Landschaft**

Durch die Planung wird der östliche Bereich des Plangebietes großflächig umstrukturiert und ein städtebaulicher Missstand behoben. Durch den Rückbau ruinöser Gebäude, Entsiegelungsmaßnahmen, Altlastensanierung und eine künftige Nutzung der Flächen als Grünflächen resultieren langfristig positive Folgen für den Natur- und Wasserhaushalt im Gebiet. Es werden keine geschützten Biotope oder Landschaftsbestandteile in Anspruch genommen, die angrenzenden Schutzgebiete des Natura-2000-Netzwerkes profitieren von einer Renaturierung der Auenflächen. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Planungen des FNP umweltverträglich sind

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. Sollte ein Abbruch notwendig werden, sollten zuvor geeignete Maßnahmen zur Dokumentation durchgeführt werden.

Der FNP bildet den vorbereitenden Bauleitplan. Auf Ebene der Bebauungsplanung werden die erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen genau festgelegt und konkretisiert. Folgende Kompensationsmaßnahmen schlägt der FNP vor:

- Umsetzung ökologischer Baubegleitung bei Baumfällung und Gebäudeabbruch zum Schutz der Fauna
- Bauzeitenbeschränkung, Verzicht auf lärmintensive Baumaßnahmen und Nutzungen zum Schutz des Gänsesägers in der Brutzeit
- Schaffen geeigneter Ersatzhabitaten für strukturgebundene Arten
- Ingenieurtechnische Begleitung bei Sanierungs- und Erkundungsmaßnahmen im Plangebiet vorkommender Altlasten/Altlastenverdachtsflächen
- Weitestgehender Erhalt vorhandener landschaftsbildprägender Randstrukturen und Ergänzung raumprägender Gehölzbestände durch substanzielle Ersatzpflanzungen

### **Begründung der Planung gegenüber anderweitigen 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. Mögliche Planungsalternativen wurden ausführlich in Kapitel 4.4 der Begründung des FNP erörtert. Eine Rücknahme der Bauflächenausweisung östlich des Turbinengrabens entspricht dem begründeten (Nicht-)Bedarf. Die restriktive Ausweisung reagiert auf den deutlichen Bevölkerungsrückgang seit 1990 und der seit dieser Zeit nicht vollzogenen Flächenentwicklung gegenüber der Flächennutzungsplanung von 1995.

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. Die als städtebaulicher Missstand charakterisierte, und so verbleibende, Fläche, wirkt sich ohne eine geordnete städtebauliche Entwicklung zusätzlich negativ auf einen Erhalt der Denkmale aus: Sie verbleibt in einem für Anwohner, Besucher und Investoren unattraktiven Zustand. 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.

Bei Umsetzung der Planung erfolgt eine Erhöhung der Lebensqualität für die Ostritzer Einwohner durch:

- eine Konzentration von Bauflächen auf die Kernstadt bzw. vorhandene Gewerbegebiete,
- 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. Durch die Planung wird der vorhandene städtebauliche Missstand behoben und durch gezielte Gestaltung der Renaturierungsflächen die Stadt Ostritz qualitativ aufgewertet.