Flächennutzungsplan
der Stadt Seifhennersdorf

Plan zur Beschlussfassung in der Fassung vom 18.08.2023
mit redaktionellen Änderungen vom 21.03.2024 und 30.10.2025

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB

1. Allgemeines

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben gemäß § 1 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen sowie der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die dabei zu berücksichtigenden Belange sind in § 1 Abs. 6 und § 1 a BauGB exemplarisch aufgeführt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Für die Belange des Umweltschutzes sind die Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen.

Bauleitpläne im Sinne des BauGB sind
1. der Flächennutzungsplan (FNP; vorbereitende Bauleitplanung)
2. der Bebauungsplan (B-Plan; verbindliche Bauleitplanung).

Flächennutzungsplanung

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im FNP für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der FNP bereitet somit die künftige bauliche und sonstige Inanspruchnahme der Grundstücke vor und regelt die Zuordnung der Bauflächen und Freiflächen zueinander im Sinne einer städtebaulichen Gesamtkonzeption. Die Hauptinhalte des FNP sind in § 5 Abs. 2 ff. BauGB geregelt.

Gemäß § 2a BauGB ist dem FNP eine Begründung beigefügt, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der gewählten Darstellungen dargelegt und begründet werden.

Ein gesonderter Teil der Begründung ist der Umweltbericht. In diesem werden gem. § 2 BauGB die Belange des Umweltschutzes beschrieben und bewertet. Grundlage des Umweltberichts ist die Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Der übliche Planungshorizont für den FNP wird bei etwa 10 bis 15 Jahren angesetzt. In Anlehnung an diese Zeitspanne orientiert sich der vorliegende FNP an den Betrachtungszeitraum bis mindestens 2034. Darüber hinaus werden insbesondere in Bezug auf die Wohnbauflächenentwicklung vertiefend Prognosen bis 2040 herangezogen.

2. Anlass und Ziele der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Seifhennersdorf verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Ein Flächennutzungsplan-Entwurf (3. Entwurf 1998) wurde vom Stadtrat beschlossen, jedoch trotz Beschlussvorlage nicht zur Genehmigung eingereicht. Die damaligen Gründe sind nicht mehr nachzuvollziehen. Verbindliche Bauleitpläne der Stadt (Bebauungspläne) müssen deshalb bisher nach § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitige Bebauungspläne aufgestellt werden. Das setzt voraus, dass dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Die Satzung über die Bebauungspläne bedarf vor ihrer Inkraftsetzung jeweils einer Genehmigung durch das LRA Görlitz.

Ein Landschaftsplan für das Stadtgebiet wurde 1994 erarbeitet, welcher die ökologischen Aspekte der geplanten städtebaulichen Entwicklung sowie die naturräumliche Entwicklung darstellt. Er wurde bei der Neubearbeitung des Flächennutzungsplanes mit berücksichtigt. Allerdings sind zwischenzeitlich wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten. U.a. wurde das Netz NATURA 2000 gebildet, der Naturpark Zittauer Gebirge und das Landschaftsschutzgebiet (LSG Mandautal) verordnet sowie die Biotopverzeichnisse mehrfach aktualisiert. Die Stadt Seifhennersdorf wird zu einem späteren Zeitpunkt den Landschaftsplan überarbeiten und aktualisieren.

Am 23.02.2017 erteilte die Stadt Seifhennersdorf mit Beschluss Nr.05/2016/T/S der Arbeitsgemeinschaft (ARGE), bestehend aus der *Stadtentwicklungsgesellschaft die STEG Dresden*, dem Büro *Stadt-WerkStadt* sowie dem Büro *planwerk-w* den Auftrag zur Neuerarbeitung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet. Damit trägt die Stadt den im BauGB benannten Anforderungen Rechnung.

Die aktuellen Analysen und Prognosen zeigen, dass die Planungsansätze des FNP 1998 für die Stadt Seifhennersdorf völlig überholt sind. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung (Stabilisierung der Einwohnerzahlen im Prognosezeitraum von 10 Jahren auf 5.700 Einwohner) ist nicht eingetreten. Zum 31.12.2022 hatte die Stadt **3.628 Einwohner**. Die Bevölkerungs- und Altersstrukturentwicklung ist nunmehr durch Stagnation bzw. Abnahme und steigendes Durchschnittsalter geprägt und damit eine völlig veränderte Planungsgrundlage für den Flächennutzungsplan.

Trotz der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung hält der Siedlungsflächenverbrauch jedoch an. Neben veränderten Haushaltsstrukturen ist wachsender Wohlstand Ursache für den individuellen Bedarf an Bauflächen. Entsprechende infrastrukturelle Voraussetzungen bieten auch die Chance auf weitere Ansiedlung von Unternehmen. Hieraus ergibt sich das Erfordernis, Indikatoren wie Wanderungsströme und Lage der regionalen Wirtschaft kontinuierlich zu überwachen und flexibel auf Veränderungen zu reagieren. Das setzt eine Planung voraus, die auf Detailregelungen verzichtet und den jeweiligen Anforderungen zeitnah angepasst werden kann, aber strategisch mögliche räumliche Nutzungen konzeptionell vorbereitet. Der Flächennutzungsplan ist das gesetzlich vorgesehene Instrument für diese Aufgabe.

Wesentliche Anforderungen und Ziele zur städtebaulichen Entwicklung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Kernstadt ist Träger gesamtstädtischer Funktionen:

  Die Stadt Seifhennersdorf besitzt lt. Landesentwicklungsplan und Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien keine übergeordnete zentralörtliche Bedeutung. Die Stadt liegt im Nahbereich des Grundzentrums Ebersbach-Neugersdorf. In der *Karte Raumstruktur* ist Seifhennersdorf als Stadt im „verdichteten Bereich im ländlichen Raum“ ausgewiesen.

  Im Interesse einer nachhaltiger Stadtentwicklung und Wettbewerbsfähigkeit der Stadt Seifhennersdorf als Wohn- und Wirtschaftsstandort bleiben die gesamtstädtischen Funktionen in der Kernstadt konzentriert. Sie sollen mit Vorrang gestärkt und weiterentwickelt werden. Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ist zu sichern und zu entwickeln.

- Die Neuausweisung von Wohnbauflächen unterliegt dem Anspruch einer ganzheitlichen Betrachtungsweise (bedarfsorientiert, nachhaltiges Flächenmanagement). Ziel ist die Ausgewogenheit zwischen Nachnutzung im Bestand und der Schaffung von ausreichenden Wohnbauflächenangeboten für den Neubau zur Befriedigung der Nachfrage. Für den Wohnungsneubau haben innerstädtische bzw. innenstadtnahe Flächen Vorrang. Der Flächenbedarf soll möglichst auf erschlossene Bauflächen im innerstädtischen Bereich gelenkt werden, insbesondere auf Stadtumbauflächen, Brachen und Baulücken sowie Flächen mit Entwicklungspotenzial.

- Es wird ein wettbewerbsfähiges Industrie- und Gewerbeflächenangebot vorgehalten, das der differenzierten Nachfrage in den Belangen Größenordnung, Nutzungsoptionen und Lage gerecht wird. Es werden entsprechend Flächenreserven für mögliche Erweiterungsbedarfe der bestehenden Gewerbebetriebe sowie Flächen für Neuansiedlungen von Unternehmen berücksichtigt. Die Konfliktpotenziale, die sich aus dem räumlichen Aufeinandertreffen unterschiedlicher Funktionen und Nutzungen ergeben, sind dabei zu berücksichtigen.

3. Verfahren zur Neuaufstellung FNP

01	Beauftragung Planung ARGE	23.02.2017
02	Aufstellungsbeschluss Stadt Nr. BV 95/2018/T/S	21.02.2019
03	1. Vorentwurf FNP, einschl. Vorentwurf UWB (interne Abstimmung) / Überarbeitung -> 2. Vorentwurf	01.11.2018 15.02.2019
04	vorgezogene Beteiligung der TÖB (LD, RP, LRA) zum Vorentwurf	05.03.2019
05	gebündelte Stellungnahme des LRA zum Vorentwurf	15.05.2019
06	Überarbeitung -> 3. Vorentwurf	14.06.2019
07	frühzeitige Beteiligung aller TÖB, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit	01.07.- 31.07.2019
08	Auswertung Beteiligungsverfahren, Übergabe der Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge an Stadt *	28.08.2019
09	Entwurf FNP und UWB	01.10.2019
10	erneute Beteiligung LD, RP und LRA zum Entwurf vom 01.10.2019 in Bezug auf die geplanten Flächenneuausweisungen	22.11 2019
11	interne Beratung Stadtrat -> verwaltungsinterne Abstimmung zur Überarbeitung des Entwurfes vom 01.10.2019	20.01.2020 06.08.2020
12	Entwurf FNP und UWB	16.11.2020
13	Beteiligung aller TÖB, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit	18.01.- 22.03.2021
14	Auswertung Beteiligungsverfahren, Übergabe der Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge an Stadt *	07.04.2021
15	Klausur zum Planungsstand mit Stadtverwaltung und Stadträten	11.05.2021
16	div. interne Zuarbeiten, Forderung von Zuarbeiten durch Stadt	19.05.2021- 17.01.2022
17	interne Beratung zum Entwurf Stand 16.11.2020 (Stadt - Planer)	15.08.2022
18	**Entwurf FNP und UWB**	**18.08.2023**
19	Beteiligung aller TÖB, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit	09.10.- 13.11.2023
20	Auswertung Beteiligungsverfahren, Übergabe der Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge an Stadt *	27.11.2023
21	Vorberatung der Abwägung im Hauptausschuss	08.02.2024
22	Redaktionelle Änderungen zum Entwurf vom 18.08.2023	01-02 2024
23	**Plan FNP und UWB zur Beschlussfassung in der Fassung vom 18.08.2023 mit redaktionellen Änderungen vom 21.03.2024**	**21.03.2024**
24	**Abwägungs- und Feststellungsbeschluss Nr. 24/2024/S** -> keine Genehmigung durch LRA	**21.03.2024**

* Nr. 08, 14: Abwägungsvorschläge an Stadt - keine Beschlussfassung der Abwägung

25	**Plan FNP und UWB zur Beschlussfassung in der Fassung vom 18.08.2023 mit redaktionellen Änderungen vom 21.03.2024 und 30.10.2025**	**30.10.2025**
26	Abwägungs- und Feststellungsbeschluss Nr.	30.10.2025

Anmerkung:

Nachdem am 21.03.2024 der Stadtrat den Feststellungsbeschluss gefasst hatte, wurde für den FNP der Stadt Seifhennersdorf in der Fassung vom 18.08.2023 mit redaktionellen Änderungen vom 21.03.204 mit Datum 30.07.2024 der Antrag auf Genehmigung an das Landratsamt gestellt.

Nach Prüfung der übergebenen Planunterlagen durch das Landratsamt Görlitz wurde am 24.10.2024 vom Amt für Infrastruktur und Mobilität, Sachgebiet Planung und Projekte mitgeteilt, dass der FNP in der vorliegenden Fassung nicht genehmigungsfähig ist.

Es wurde gebeten, aufgrund der Prüfergebnisse den Antrag auf Genehmigung vom 30.07.2024 zurückzuziehen und den Feststellungsbeschluss aufzuheben.

Aufgrund des Prüfergebnisses des Landratsamtes, wurde das Bauleitplanverfahren wieder aufgenommen und ist rechtssicher abzuschließen. Dafür war eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange erforderlich. Sie fand in der Zeit vom 04.06.2025 bis 03.07.2025 statt.

Die Hinweise aus den Stellungnahmen wurden beachtet. **Der zur Genehmigung eingereichte Flächennutzungsplan liegt in der Fassung vom 18.08.2023 mit redaktionellen Änderungen vom 21.03.2024 und 30.10.2025 vor.**

Es wird darauf verwiesen, dass keine inhaltlichen Änderungen an der Fassung des FNP vom 18.08.2023 mit redaktionellen Änderungen vom 21.03.2024 vorgenommen wurden, sondern nur formale Fehler, eine erneute Beteiligung erforderten.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Gemäß § 2a BauGB sind im Umweltbericht - als gesonderter Teil der Begründung – die Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde in der Abwägung berücksichtigt.

Im Umweltbericht werden die sich aus den geltenden Gesetzen und überregionalen Plänen ergebenden Ziele für den Umweltschutz dargestellt, soweit sie für die Beurteilung der Umweltauswirkungen des FNP von Belang sind.

Es schließt sich eine Beschreibung und Bewertung der Umweltschutzgüter an. In der Umweltprüfung wurden die Schutzgüter

- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Geologie und Böden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Menschen und menschliche Gesundheit
- Kultur- und Sachgüter

einschließlich etwaiger Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern betrachtet.

Den Kern bildet die flächenbezogene Prognose und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

(Vgl. 3.: Verfahren zur Neuaufstellung)

- Zum Vorentwurf vom 14.06.2019 erfolgte eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Zeit vom 01.07.-31.07.2019 einschließlich der Auswertung des Beteiligungsverfahrens und Übergabe der Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge an die Stadt. -> Es wurde keine Abwägung beschlossen.
- Zum Entwurf vom 16.11.2020 erfolgte die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Zeit vom 18.01.-22.03.2021, einschließlich der Auswertung des Beteiligungsverfahrens und Übergabe der Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge an die Stadt. -> Es wurde keine Abwägung beschlossen.
- Zum Entwurf vom 18.08.2023 erfolgte die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Zeit vom 09.10.-13.11.2023, einschließlich der Auswertung des Beteiligungsverfahrens und Übergabe der Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge an die Stadt.

Im Hauptausschuss wurden am 08.02.2024 die Abwägungsvorschläge beraten, die redaktionellen Ergänzungen und Änderungen sind in die Planzeichnung und in die Begründung (einschließlich Umweltbericht) übernommen worden und wurden Bestandteil der Planung. Eine erneute Planänderung wurde nicht erforderlich.

Da die vorangegangenen Planstände (14.06.2019 und 16.11.2020) nicht zur Abwägung kamen, jedoch in den weiteren Planungsphasen berücksichtigt wurden, ist nur die Abwägung der Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren zum Entwurf vom 18.08.2023 durchzuführen.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 21.03.2024 (Beschluss - Nr. 24/2024/S) wurde das Abwägungsergebnis zum Entwurf (Abwägungsbeschluss) sowie der FNP der Stadt Seifhennersdorf mit der zugehörigen Begründung, einschließlich Umweltbericht durch den Stadtrat beschlossen (Feststellungsbeschluss). Am 30.07.2024 stellte die Stadt Seifhennersdorf den Antrag auf Genehmigung an das Landratsamt.

Aufgrund von Verfahrensfehlern bei der Bekanntmachung des Stadtratsbeschlusses vom 21.09.2023 zur TÖB- und Öffentlichkeitsbeteiligung am Entwurf vom 18.08.2023 sowie nicht vollständiger Unterlagen in der Verfahrensakte hat das Landratsamt angezeigt, dass eine Genehmigung der Satzung nicht möglich ist.

Das Bauleitplanverfahren wurde erneut wieder aufgenommen. Es erfolgte eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Zeit vom 04.06.2025 bis 03.07.2025 mit dem Hinweis, dass keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen wurden.

Am 30.10.2025 hat die Stadt Seifhennersdorf für den FNP mit der zugehörigen Begründung, einschließlich Umweltbericht den Feststellungsbeschluss gefasst und die Verfahrensakte komplettiert.

6. Genehmigungsverfügung

Der FNP wurde gemäß dem Beschluss des Stadtrates vom 30.10.2025 dem Landratsamt Görlitz zur Genehmigung vorgelegt.

Die Genehmigung wurde am 05.05.2026 erteilt.

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Seifhennersdorf am 28.10.2026 ist der Flächennutzungsplan der Stadt Seifhennersdorf wirksam.

Seifhennersdorf, den 28.10.2026
(Siegelabdruck)

.....
Die Bürgermeisterin