die STEG

Stadt Seifhennersdorf
Landkreis Görlitz

Flächennutzungsplan
inkl. Umweltbericht gem. § 5 BauGB

TEIL B BEGRÜNDUNG

Stadt Seifhennersdorf
Landkreis Görlitz

Flächennutzungsplan inkl. Umweltbericht gem. § 5 BauGB

TEIL B Begründung

Auftraggeber: Stadt Seifhennersdorf
Rathausplatz 1
02782 Seifhennersdorf

Auftragnehmer: die STEG Stadtentwicklung GmbH
Niederlassung Dresden
Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden

in Arbeitsgemeinschaft mit:

StadtWerkStadt
Architektur und Städteplanung
Dr. Dorit Schmidt

und

planwerk-w
Dipl.-Ing., M.Sc. Cathleen Wentow
Freie Landschaftsarchitektin

Verfahren STEG: 95980

Bearbeitung: Andreas Worbs
Dr. Dorit Schmidt
Cathleen Wentow
Cornelia Gillis

Entwurf vom 18.08.2023 mit redaktionellen Änderungen vom 21.03.2024 und 30.10.2025

Teil A Planzeichnung M 1:10.000 (farbige Darstellung)

Teil B Begründung

TEIL C Umweltbericht

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen 6

1.1 Anlass und Ziel der Planung 6
1.2 Rechtsgrundlagen 7
1.3 Inhalte und Anforderungen an den Flächennutzungsplan 8
1.4 Vorausgehende Planungen 9
1.5 Räumlicher und zeitlicher Geltungsbereich 9
1.6 Planwerk/Kartengrundlage 9
1.7 Verfahrensablauf 9
1.8 Zusammenfassung der Ergebnisse 10

2 Planerische Grundlagen und Planungsziele 12

2.1 Übergeordnete Planungen 12
2.1.1 Landesplanerische Zielvorgaben 12
2.1.2 Regionalplanerische Zielvorgaben 13
2.2 Fachplanungen 14
2.3 Planungsziele des Flächennutzungsplanes 16

3 Rahmenbedingungen 18

3.1 Lage im Raum 18
3.2 Siedlungsentwicklung und Siedlungsstruktur 19
3.2.1 Historische Entwicklung 19
3.2.2 Ortsbild 20
3.2.3 Kultur und Sehenswürdigkeiten 21
3.3 Naturraum und Landschaft 21
3.3.1 Naturräumliche Einordnung 21
3.3.2 Geologie und Bodenbildung 22
3.3.3 Klima 23
3.3.4 Gewässer 23
3.3.5 Flora und Fauna 25
3.3.6 Land- und Forstwirtschaft 28
3.4 Bau- und Bodendenkmale 28
3.5 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen 30

3.6 Natürliche Radioaktivität - Radonschutz ... 30
3.7 Geotope, geogene Naturgefahren ... 31

4 Bevölkerung und Wohnen ... 32

4.1 Bevölkerungsentwicklung ... 32
4.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung ... 32
4.3 Altersstruktur ... 33
4.4 Räumliche Bevölkerungsentwicklung ... 34
4.5 Prognose der Bevölkerungsentwicklung ... 35
4.6 Wohnungsbestand ... 40
4.7 Haushaltsstruktur und -entwicklung ... 44
4.8 Prognose Bedarf Wohnbauflächen ... 45

5 Wirtschaft ... 47

5.1 Wirtschaftsstruktur ... 47
5.2 Arbeitsmarkt ... 49
5.3 Einzelhandel ... 51
5.4 Tourismus und Erholung ... 51

6 Entwicklungsprognose und -ziele ... 53

7 Darstellung der Flächennutzungen ... 55

7.1 Flächenübersicht ... 55
7.2 Bebaute Flächen ... 55
7.2.1 Wohnbauflächen ... 56
7.2.2 Gemischte Bauflächen ... 61
7.2.3 Gewerbliche Bauflächen ... 62
7.2.4 Sonderbauflächen ... 65
7.2.5 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ... 66
7.3 Kulturelle und soziale Infrastruktur ... 66
7.3.1 Öffentliche Verwaltung und Sicherheit ... 66
7.3.2 Bildungseinrichtungen ... 66
7.3.3 Soziale und gesundheitliche Einrichtungen ... 66
7.3.4 Kultur- und Sporteinrichtungen ... 67
7.3.5 Tourismus und Beherbergung ... 67
7.3.6 Kirchliche Einrichtungen ... 68
7.4 Verkehrsinfrastruktur ... 68
7.4.1 Straßennetz ... 68
7.4.2 Schienenverkehr ... 69

7.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr ... 70
7.4.4 Ruhender Verkehr ... 70
7.4.5 Wander-, Rad- und Reitwegenetz ... 70
7.5 Technische Infrastruktur ... 71
7.5.1 Trinkwasserversorgung ... 71
7.5.2 Abwasserbeseitigung ... 71
7.5.3 Energieversorgung ... 71
7.5.4 Telekommunikation ... 71
7.5.5 Erneuerbare Energien ... 72
7.5.6 Abfallbeseitigung ... 72
7.5.7 Löschwasserversorgung ... 72
7.5.8 Wasserwirtschaftliche und Hochwasserschutzanlagen ... 73
7.6 Grün- und Freiflächen ... 74
7.7 Landwirtschaft und Wald ... 75
7.8 Wasserflächen ... 76
7.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Bodenschätze ... 76

8 Naturschutz und Landschaftspflege ... 77

8.1 Allgemeine Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ... 77
8.2 Regionale Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ... 80
8.2.1 Erhalt und Entwicklung von Biotopbereichen ... 80
8.2.2 Schutz und Entwicklung der Böden ... 82
8.2.3 Schutz und Entwicklung des Wasserhaushaltes ... 83
8.2.4 Aufwertung des Landschaftsbildes ... 83
8.2.5 Entwicklungsziele Klima ... 84
8.3 Landschaftsplanerische Eingriffsbewertung der Bauflächen ... 87
8.4 Naturschutz ... 88
8.5 Wasserschutz ... 88
8.6 Bereiche mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 91
8.7 Bereiche mit Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ... 92

9 Kennzeichnungen ... 93

9.1 Bauflächen, für die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB eine zentr. Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist ... 93
9.2 Bauflächen, für die gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind ... 93

10 Schlussbemerkungen ... 94

ANLAGENVERZEICHNIS

ANLAGE 1 Kulturdenkmale

ANLAGE 2 Biotope

ANLAGE 3 Flächennaturdenkmale / Naturdenkmale

ANLAGE 4 Geschützte Arten Flora / Fauna

ANLAGE 5 In Kraft gesetzte Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Seifhennersdorf

ANLAGE 6 Altlasten - Altstandorte/Altablagerungen Stadt Seifhennersdorf -> entfällt

ANLAGE 7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

ANLAGE 8 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100

ANLAGE 9 Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen
(Landschaftsplan Seifhennersdorf 1994)

ANLAGE 10 Liste Kaufanfragen der Stadt Seifhennersdorf (Juni 2023)

Allgemeine Bezeichnungen:

ALK	Automatisierte Liegenschaftskarte
ARGE	Arbeitsgemeinschaft
B	Bundesstraße
BA	Bauabschnitt
BauGB	Baugesetzbuch
BGBl	Bundesgesetzblatt
DTK	Digitale Topographische Karte
ELER	Europäische Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raumes
EPLR	Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum
EU	Europäische Union
FND	Flächennaturdenkmal
LEADER	Maßnahmenprogramm der EU zur Förderung des ländlichen Raumes
LSG	Landschaftsschutzgebiet
ND	Naturdenkmal
NP	Naturpark
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
UEG	Überschwemmungsgebiet
S	Staatsstraße
WE	Wohnungen/Wohneinheiten
Zensus	Zensusdatenbank (Volkszählung sowie Gebäude- und Wohnungszählung)

Bauflächen:

G	Gewerbliche Baufläche
GE	Gewerbegebiet
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet
M	Gemischte Baufläche
MI	Mischgebiet
MD	Dorfgebiet
S	Sonderbaufläche
SO	Sondergebiet
W	Wohnbaufläche
WA	Allgemeines Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Seifhennersdorf verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). 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 wird 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 *STEG Stadtentwicklung*, dem Büro *StadtWerkStadt* sowie dem Büro *planwerk-w* den Auftrag zur Neuerarbeitung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet. Der Aufstellungsbeschluss - Flächennutzungsplan der Stadt Seifhennersdorf wurde am 21.02.2019 gefasst (Beschluss Nr. 95/2018/T/S). Damit trägt die Stadt den im BauGB benannten Anforderungen Rechnung.

Die Neubearbeitung des Flächennutzungsplanes soll nicht nur eine Zusammenfassung der Inhalte der vorhandenen Planwerke sein, sondern darüber hinaus aktuelle wirtschaftliche und demografische Entwicklungen berücksichtigen, um ein aktuelles und wirksames Planungsinstrument zu schaffen. Des Weiteren sind die sich aus der Neufassung des Baugesetzbuches von 2004 (zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Juli 2017) ergebenden zusätzlichen Anforderungen an den Planungsprozess zu erfüllen. Hierzu gehören die Umweltprüfung sowie die Erarbeitung eines Umweltberichtes.

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 31.12.2021 hatte die Stadt **3.614 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.

Am Vorentwurf des Flächennutzungsplans vom 14.06.2019 wurden die Behörden, Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit beteiligt. Die Hinweise aus den Stellungnahmen sowie die Beschlüsse der Stadt zu diversen Flächenneuausweisungen sind in den Entwurf vom 16.11.2020 eingeflossen. Zu dem Entwurfsstand vom 16.11.2020 wurden erneut die Stellungnahmen der Behörden, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit eingeholt und sind in dem Planungsstand vom 18.08.2023 berücksichtigt worden. Die Neuausweisung von Wohn- und gewerblichen Bauflächen wurde auf ein für die Stadt vertretbares Maß reduziert.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage des Flächennutzungsplanes ist das Baugesetzbuch in der gültigen Fassung der Bekanntmachung. Der Flächennutzungsplan ist seiner Rechtsnatur nach der vorbereitende Bauleitplan. Er schafft kein Baurecht, bindet aber die Träger öffentlicher Belange insoweit, als sie nicht einzelnen Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprochen haben. Für den einzelnen Grundstückseigentümer kündigt der Flächennutzungsplan die in Aussicht genommene Festsetzung des Bebauungsplanes an. Es bestehen kein Anspruch und auch keine Aussage hinsichtlich der Realisierung innerhalb einer bestimmten zeitlichen Frist. Erst der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) entscheidet über die Gliederung der Nutzungsarten innerhalb der dargestellten Flächen und über das genaue Maß der baulichen Nutzung (z.B. Geschossflächenzahl). Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) (1), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. Teil I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2524), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022
- Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582), verbindlich seit 30. August 2013
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Teil I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 88) m.W.v. 28.09.2023

- Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplans für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien, wirksam seit 26. Oktober 2023 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 43/2023
- Landschaftsrahmenplan zum RP Oberlausitz-Niederschlesien vom 29. Oktober 2007
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) in der Fassung vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) in der Fassung vom 03. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG) vom 21. Januar 1993 (SächsGVBl. S. 93), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762; 2020 S. 29)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl.I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409) m.W.v. 29.12.2023
- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S.503), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 27.06.2025 (SächsGVBl. S. 285)
- Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) in der Fassung vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. Nr. 4 vom 21.03.2019, S. 187)
- Sächsische Hohlraumverordnung (SächsHohlrVO) vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187)
- Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S.137), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19. August 2022 (SächsGVBl. S. 486)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

1.3 Inhalte und Anforderungen an den Flächennutzungsplan

Der Inhalt des Flächennutzungsplanes und die Anforderungen, die an ihn gestellt werden, sind im Baugesetzbuch (BauGB), im Besonderen in den Paragraphen 1 und 5 verankert. Im Gesetz ist im Einzelnen aufgeführt, wie alle wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse sowie alle Belange des Verkehrs, der technischen Infrastruktur, das weite Spektrum der Gemeinbedarfsausstattung und die Belange des Umweltschutzes im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen sind.

Die Gemeinde stellt für ihr gesamtes Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung in Grundzügen dar. Diese leitet sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ab, die sich aus den voraussehbaren gemeindlichen Bedürfnissen ergibt. Dargestellt werden nach ihrer allgemeinen Art der baulichen Nutzung Wohnbauflächen (W), gemischte Bauflächen (M), gewerbliche Bauflächen (G) und Sonderbauflächen (S).

Darüber hinaus werden u.a. Grünflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen, Waldflächen, Verkehrs- und Wasserflächen sowie Flächen für Versorgungseinrichtungen dargestellt. In der dazugehörenden Begründung werden Ziel und Zweck der Planung begründet. Die Darstellungen des FNP sind für die öffentlichen Planungsträger bindend und müssen von diesen in ihren Planungen berücksichtigt werden. Gegenüber Bürgern entfaltet der FNP keine unmittelbare Rechtswirkung; insbesondere begründet der FNP kein Baurecht.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Seifhennersdorf baut auf den gesetzlichen Grundlagen auf. Übergeordnete Planungsziele sind berücksichtigt und Hinweise von Fachplanträgern einbezogen worden.

1.4 Vorausgehende Planungen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung fanden folgende Fachplanungen Berücksichtigung:

- 3. Entwurf Flächennutzungsplan Stadt Seifhennersdorf, 1998
- Landschaftsplan der Stadt Seifhennersdorf, 1994
- Städtebauliche Entwicklungskonzeption (SEKO) der Stadt Seifhennersdorf, 2006
- Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) der Stadt Seifhennersdorf, 2017
- Nachhaltiger Wiederaufbauplan (nWAP) für das Leutersdorfer Wasser, 2018

1.5 Räumlicher und zeitlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst gemäß § 5 Abs.1 BauGB das gesamte Gebiet der Stadt Seifhennersdorf mit einer Fläche von ca. 1.912 ha.

Der zeitliche Geltungsbereich ist durch das Baugesetzbuch nicht beschränkt; er erstreckt sich deshalb bis zum Zeitpunkt seiner Aufhebung bzw. Neufassung oder Fortschreibung. Sein Inhalt ist auf einen Planungszeitraum von 10 bis 15 Jahren abgesteckt. Darüber hinaus sind die Planungszeiträume der übergeordneten Raumplanung (Regionalplanung usw.) zu beachten.

1.6 Planwerk/Kartengrundlage

Die Darstellungen erfolgten auf der Grundlage der DTK- und ALK-Daten (*Quelle: Stadt Seifhennersdorf/ Ingenieurgesellschaft EXNER&SCHRAMM mbH, Bautzen*).

1.7 Verfahrensablauf

Die vorliegende Fassung des Flächennutzungsplanes stellt eine Neufassung dar. Die Bestandteile des FNP werden mit A (Planzeichnung), B (Begründung) und C (Umweltbericht) benannt, auch wenn dieser nicht als Satzung zu beschließen ist. Das entspricht der allgemeinen und anerkannten Praxis, die bei Bauleitplanungen angewandt werden kann.

Da der vorliegende Flächennutzungsplan-Entwurf von 1998 nur in analoger Fassung zur Verfügung stand, wurden die Darstellungen der neuen Planzeichnung auf der Grundlage eines digitalen Landschaftsmodells unter Abgleich mit Luftbildern sowie der analogen Planzeichnung erstellt.

Wesentliche Inhalte wurden als digitale Daten in die Planzeichnung übernommen. Es handelt sich hierbei um Überschwemmungsgebiete, Schutzgebiete und Objekte nach Naturschutzrecht, besonders geschützte Biotope, Forstflächen sowie Altlastenverdachtsflächen, die als nachrichtliche Übernahmen in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden.

Weitere nachrichtliche Übernahmen und Hinweise wurden aus der analogen Planzeichnung, aus den Leitungsauskünften der Medienträger, aus der Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes, aus der Zuarbeit zur Waldmehrungsplanung des Staatsbetriebes Sachsenforst sowie dem Hochwasserschutzkonzept übernommen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird auf der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes nachgewiesen.

1.8 Zusammenfassung der Ergebnisse

Wesentliche Anforderungen und Ziele zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt Seifhennersdorf:

- 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

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.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- 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. Die Hinweise wurden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.*
- 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. Relevante Hinweise und Anregungen wurden in dem nachfolgenden Entwurf beachtet.*
- 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.
- Die Ergebnisse aus der Vorberatung des Hauptausschusses zur Abwägung wurden in den Entwurf vom 18.08.2023 eingearbeitet. Es handelt sich um Korrekturen und Ergänzungen, die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, so dass keine erneute Behördenbeteiligung erforderlich war. *-> Planungsstand: 18.08.2023 mit redaktionellen Änderungen vom 21.03.2024.*

Siehe hierzu: Zusammenfassende Erklärung

2 Planerische Grundlagen und Planungsziele

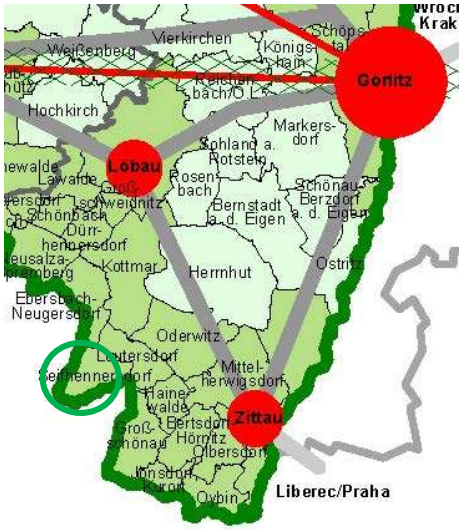
2.1 Übergeordnete Planungen

2.1.1 Landesplanerische Zielvorgaben

Laut dem **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) 2013** hat die Stadt Seifhennersdorf keine übergeordnete zentralörtliche Bedeutung. Die Stadt ist dem verdichteten Bereich im ländlichen Raum zugeordnet, der sich von Bischofswerda über Bautzen, Löbau bis nach Zittau erstreckt.

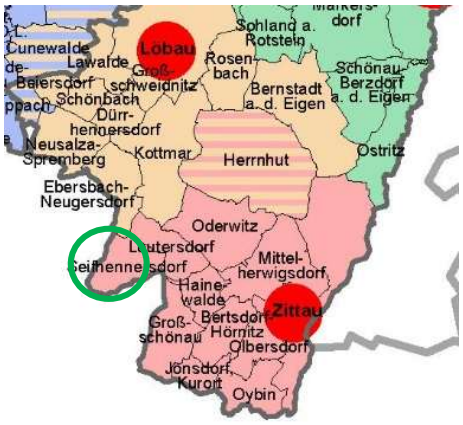
Die Stadt liegt im Mittelbereich des Mittelzentrums Zittau und befindet sich südlich der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Bautzen - Löbau - Zittau.

Kulturräumlich gehört die Stadt zur Oberlausitzer Umgebindelandschaft. Bedingt durch die räumliche Lage als „grenznahes Gebiet“ ergibt sich wie im gesamten südlichen Sachsen ein besonderer landesplanerischer Handlungsbedarf.



Quelle: LEP 2013, Karte 1: Raumstruktur

Im LEP 2013 werden bezüglich der Umweltbelange für Seifhennersdorf nur sehr grobe Angaben getroffen. Das Stadtgebiet ist als Streifgebiet und Verbindungsfläche für großräumig lebende Wildtiere gekennzeichnet. In Teilbereichen des Gebietes wird zudem die Wassererosionsgefährdung der Ackerböden als hoch bis sehr hoch eingeschätzt. Großflächige unzerschnittene verkehrsarme Räume sowie Flächen zur Ausweisung eines großräumig übergreifenden Biotopverbundes sind nicht vorhanden.



Quelle: LEP 2013, Karte 2: Mittelbereiche

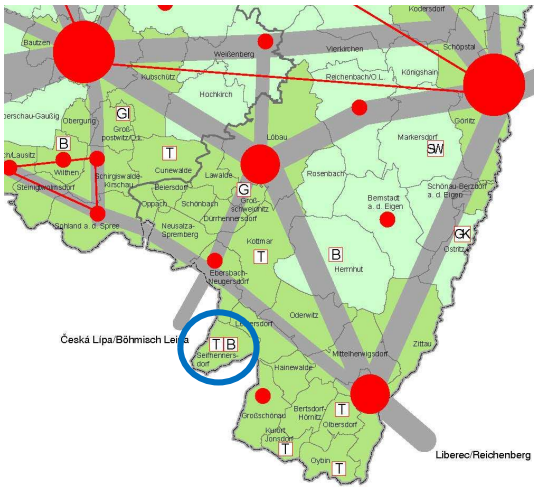
Der Landesentwicklungsplan 2013 gibt zur **Siedlungsentwicklung** folgende Zielvorgaben:

Z 2.2.1.4: „Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.“

Z 2.2.1.6: „Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig."

2.1.2 Regionalplanerische Zielvorgaben

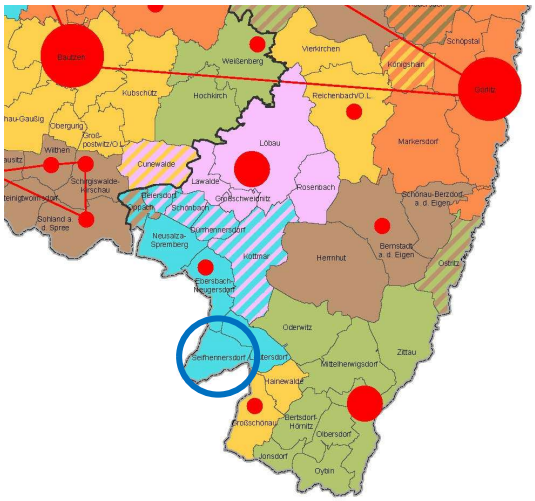
Gemäß der **Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz- Niederschlesien (REP) vom 26.10.2023** liegt die Stadt Seifhennersdorf im verdichteten Bereich im ländlichen Raum. Die nahe gelegenen Grundzentren sind Ebersbach-Neugersdorf und Großschönau. Seifhennersdorf ist gemäß der 2. Gesamtfortschreibung des RP, Ziel 1.2.2 als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion „Tourismus" und „Bildung" ausgewiesen (vgl. *Karte:Raumstruktur).*
Im zugrunde liegenden Raumordnungsplan (vgl. *Karte: Nahbereiche*) wird der Stadt keine zentralörtlichen Funktionen zugeschrieben.



Quelle: RP Oberlausitz-Niederschlesien
Karte: Raumstruktur

Die Stadt befindet sich südlich der regional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Bischofswerda - Ebersbach-Neugersdorf - Zittau bis Liberec/ Reichenberg.

Die Stadt ist zudem gemäß dem REP 2023 Bestandteil des länderübergreifenden touristischen Großgebietes „Umgebindelandschaft" sowie im südlichen Teilbereich auch des landesweit bedeutsamen Tourismusgebietes Naturpark „Zittauer Gebirge". Mit dem Grenzübergang nach Warnsdorf ist ein touristisch bedeutsamer Übergang vorhanden. Durch Seifhennersdorf führt die regionale Hauptradroute „Umgebindehausradweg" (vgl. *Erläuterungskarte Freizeit, Erholung, Tourismus*).



Quelle: RP Oberlausitz-Niederschlesien
Karte: Nahbereiche

Nach der Karte Landschaftsgliederung ist die Stadt Seifhennersdorf der Landschaftseinheit „Östliche Oberlausitz" zugeordnet.

Im Stadtgebiet sind außerdem außerhalb des Siedlungsgebietes mehrere regionale Grünzüge, strukturbedürftige Ackerfluren sowie zu schützende, naturnahe Fließgewässerabschnitte entlang der Mandau vorhanden. Hinsichtlich der naturräumlichen Gliederung der Region wird Seifhennersdorf der „Naturregion Lößgürtel/Östliche Oberlausitz/ 8i: Neugersdorfer Lößrücken" zugeordnet.

Als sanierungsbedürftige Bereiche sind die Flüsse Mandau und Leutersdorfer Wasser, mehrere Gebiete mit hoher Wassererosionsgefährdung sowie der gesamte Stadtbereich als Waldschadensgebiet mit mittleren Schäden gekennzeichnet.

In der *Festlegungskarte Großräumig übergreifender Biotopverbund und regionale Grünzüge* ist die Ortslage als „Regionaler Grünzug mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und den Biotopverbund“ gekennzeichnet, in Bezug auf das Landschaftsbild, das Siedlungsklima und den Arten- und Biotopschutz und -verbund.

2.2 Fachplanungen

Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) der Stadt Seifhennersdorf 2006

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Seifhennersdorf wurde 2006 als nachhaltiges Rahmen- und Handlungskonzept für die Stadt Seifhennersdorf, unter Berücksichtigung der Arbeitshilfe für die Erarbeitung bzw. Fortschreibung Integrierter Stadtentwicklungskonzepte des Sächsischen Staatsministeriums des Innern erarbeitet. Es beinhaltet die Analyse der gesamtstädtischen Situation, die demografische Entwicklung sowie die einzelnen Fachkonzepte.

Im Teil Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie sind die Ergebnisse aus den Fachkonzepten zusammengestellt und die zukünftige Stadtentwicklungsstrategie beschrieben.

Das Entwicklungsleitbild der Stadt zeigt zwei große Chancen von Seifhennersdorf auf:

1. Tourismusentwicklung - Zielgruppenorientiert mit professionellem Marketing, zur Herausarbeitung eines Alleinstellungsmerkmales für die ganze Stadt: *„Seifhennersdorf - ein familienfreundlicher Ferienort"*.
2. Die Grenzlage nutzen und über bi- und trilaterale, innovative Projekte aus einer scheinbar aussichtslosen (wohlgemerkt ehemaligen EU-) Randlage ein Alleinstellungsmerkmal im Bildungs- und Wirtschaftssektor entwickeln: „Seifhennersdorf - innovative Bildung und Wirtschaft grenzenlos".

Wichtige Voraussetzungen für die Nutzung der benannten Chancen sind die Bündelung der Kräfte in der Stadt und die konsequente Prüfung sämtlicher Maßnahmen und Investitionen vor dem Hintergrund der genannten Zielstellungen (*Quelle: SEKO 2006).*

Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) 2017

Die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes erfolgte 2017. Die inhaltlichen Schwerpunkte und Prioritäten innerhalb der zukünftigen Stadtstrategie zielen u. a. auf die Erarbeitung eines Flächennutzungsplans, auf eine Stärkung des Stadtkernbereichs, die weitere Entwicklung der Gewerbestandorte, den Ausbau der Breitbandversorgung, die Verbesserung des Hochwasserschutzes sowie verkehrliche Maßnahmen. Ebenfalls werden die Entwicklung der Kinderbetreuungs- und Schuleinrichtungen (inkl. der Sportanlagen) sowie tourismus- und umweltbezogene Maßnahmen als prioritär eingeschätzt. Insgesamt wurden durch die projektbegleitende Arbeitsgruppe 29 prioritäre Maßnahmen ausgewählt.

In dem nach stadtentwicklungsstrategischen Ansätzen unterteilten Stadtgebiet liegen die Schwerpunkte der räumlichen Entwicklung vor allem in den als „Umstrukturierungsgebiet“ (Großwohnsiedlungsbereiche) sowie in „Konsolidierungswürdiges Gebiet mit kleinräumigen Umstrukturierungsbereichen“ klassifizierten Bereichen (erweiterter Stadtkern, Gewerbegebiet Halbendorfer Straße, Bereich KiEZ „Querxenland“/Wald- und Erlebnisbad). *Quelle: Fortschreibung INSEK 2017*

LEADER 2014-2020 / 2023-2027

Die Stadt Seifhennersdorf ist neben neun weiteren Städten und Gemeinden Bestandteil der LEADER-Region „Naturpark Zittauer Gebirge“ und Mitglied des Vereins „Naturpark Zittauer Gebirge e. V.“ Sie wurde von der Lokalen Aktionsgruppe (LAG) als federführender Partner für die administrativen Aufgaben und finanziellen Belange bestimmt.

Das Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum (EPLR 2014-2020) setzt für den Zeitraum der europäischen Förderperiode die Rahmenbedingungen für die Förderung der ländlichen Entwicklung im Freistaat Sachsen. Dieses Programm umfasst Maßnahmen für die Land- und Forstwirtschaft, den Naturschutz und die ländliche Entwicklung, die aus dem Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) unterstützt werden. Der ländliche Raum ist auch in der neuen Förderperiode ein Schwerpunkt.

Die Stadt Seifhennersdorf ist für investive und nichtinvestive Maßnahmen voll förderfähig.

Im Rahmen der Überarbeitung der ländlichen **LEADER-Entwicklungsstrategie (LES)** wurden 2022 aktuell die Grundlagen für die neue Förderperiode 2023-2027 geschaffen. Auch in der neuen Förderperiode ab 2023 wird die ländliche Entwicklung einen Schwerpunkt in Seifhennersdorf darstellen.

Zusätzlich besteht eine **Kooperationsvereinbarung** zwischen den Städten *Rumburg, Warnsdorf, Seifhennersdorf* und der *Gemeinde Großschönau* zur Förderung einer engeren und abgestimmten ganzheitlichen Entwicklung in den Themenfeldern:

- Kommunikation und Informationsaustausch
- Natur- und Umweltschutz
- Regionale Entwicklung
- Schulen, Kinder- und Jugendarbeit
- Brandschutz und Sicherheit
- Tourismus
- Kultur und Sport
- Seniorenbetreuung.

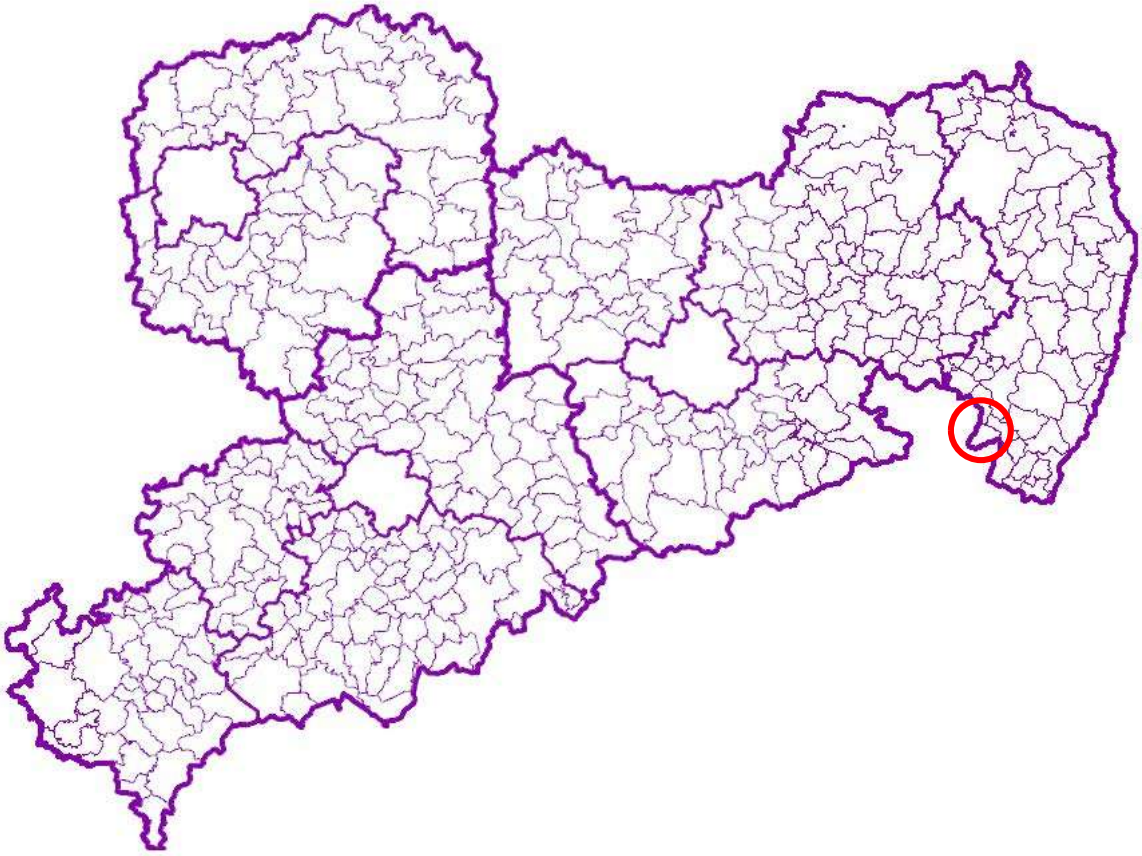
2.3 Planungsziele des Flächennutzungsplanes

- Sicherung einer abgestimmten Entwicklung zwischen der Stadt Seifhennersdorf und den umliegenden Städten und Gemeinden
- Festlegung von Planungszielen und Leitbildern mit Planungshorizont 2030
- Erhalt und Ausbau der Funktion der Stadt Seifhennersdorf als Stadt im verdichteten Bereich im ländlichen Raum, aber ohne zentralörtliche Funktionen, entsprechend den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung
- Sicherung und weitere Entwicklung der Gemeinbedarfs-, Dienstleistungs-, Kultur-, Sport- und Gesundheitseinrichtungen zur Erfüllung der Aufgaben der Daseinsvorsorge für die örtliche Bevölkerung, auch in Bezug auf die Zugehörigkeit zum „Naturpark Zittauer Gebirge“ sowie zum Großgebiet „Umgebindelandschaft“
- Erhalt und Entwicklung vorhandener Gemeinbedarfs-, kultureller und sozialer Einrichtungen
- Sicherung einer maßvollen, bedarfsgerechten Eigenentwicklung, die auf die demographische Entwicklung abgestimmt ist, unter weitestgehender Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstrukturen
- Festigung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung mit der Unterbringung von nichtstörenden Gewerbebetrieben und dem Erhalt der Voraussetzungen für den Bestand der landwirtschaftlichen Betriebe
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine proportionale Entwicklung von Arbeitsstätten und Wohnflächen sowie der sozialen und technischen Infrastruktur für den Planungshorizont bis 2030
- Bevorzugung von Innenentwicklungen und Verdichtungen sowie Ergänzungen gegenüber Neuausweisungen
- bedarfsgerechte Einfügung von Bauflächenentwicklungen in die vorhandenen Siedlungsstrukturen und die Landschaft
- Beplanung und bauliche Nutzung von Brachflächen; nicht revitalisierbare Flächen (z.B. im Außenbereich/in Überschwemmungsgebieten) sind zu renaturieren
- Berücksichtigung bestehender rechtskräftiger bzw. im Verfahren befindlicher Bauleitpläne; Auslastung vorhandener gewerblicher Flächenreserven
- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereinigung eventuell bestehender Nutzungskonflikte (z.B. unverträgliche Nachbarschaften, Restriktionen)
- Sicherung einer im vernünftigen Maße abgewogenen Entwicklung der Belange von Wohnen, Gewerbe, Tourismus sowie Land- und Forstwirtschaft unter der Maßgabe der flächensparenden Bodennutzung
- Schaffung von Voraussetzungen zur Ansiedlung von ortsansässigen Gewerbetreibenden und Handwerksbetrieben durch die Ausweisung von gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan
- Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung an wohnortnahen integrierten Standorten

- Beachtung der Belange des Natur- und Landschafts-, Wasser-, Klima- und Bodenschutzes sowie des Landschaftsbildes und der Erholungsvorsorge durch die Übernahme von geeigneten Darstellungen des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan sowie die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (Umweltbericht) bei der Neuausweisung von Bauflächen
- Sicherung und Entwicklung der örtlichen Grünsysteme mit privaten und öffentlichen Grünflächen v.a. Sport- und Freizeitanlagen, Spielplätze, Kleingärten, Badeplätze, Parkanlagen, Friedhöfe sowie Fließ- und Stillgewässern, bebauungsfreie innerörtlichen Grünzonen, markante Gehölzbestände und Einzelbäume
- Sicherung von geeigneten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in den Naturhaushalt
- Prüfung der Möglichkeiten zur Förderung und Ausweisung von Flächen für erneuerbare Energien (Eine aktuelle Anfrage zur Planung einer Photovoltaikanlage auf der Halde Leutersdorfer Straße liegt vor. Die Fläche ist in der Planzeichnung ausgewiesen).

3 Rahmenbedingungen

3.1 Lage im Raum



Freistaat Sachsen *Quelle: rapis.sachsen.de*

Die Stadt Seifhennersdorf befindet sich im Südosten des Freistaates Sachsen, im Süden des Landkreises Görlitz direkt an der Grenze zu Tschechien in den Tälern der Mandau und des Leutersdorfer Wassers. Etwa zwei Drittel des Stadtgebietes grenzen an Tschechien.

Im Norden grenzt der Ortsteil Neugersdorf (Stadt Ebersbach-Neugersdorf) und nordöstlich die Gemeinde Leutersdorf an Seifhennersdorf.

Im Umfeld befinden sich die Großen Kreisstädte Zittau (ca. 20 km in östlicher Richtung), Löbau (ca. 25 km in nördlicher Richtung), Bautzen (ca. 35 km in nordwestlicher Richtung) und Görlitz (ca. 40 km in nordöstlicher Richtung).

Die Stadt verfügt über zwei Grenzübergänge nach Rumburg bzw. nach Warnsdorf.

Die Kommune erhielt 1974 das Stadtrecht, der Ort selbst besteht jedoch über 750 Jahre.

3.2 Siedlungsentwicklung und Siedlungsstruktur

3.2.1 Historische Entwicklung

um 1250	vermutlich von mainfränkischen Bauern als Waldhufendorf gegründet
1352	erstmals urkundlich erwähnt als „Henrych“, „Heinrichstorph“ bzw. „Henricivilla“ als Teil der Herrschaft Tollenstein
1584	Niederdorf und Seiffen durch den Stadtrat der Stadt Zittau aufgekauft; das Oberdorf verblieb im Besitz der Tollensteiner
17. Jhdt.	das reine Bauerndorf entwickelte sich zu einem Weberdorf; in der Umgebung entstanden kleinere Ansiedlungen böhmischer Exulanten
zw. 1780 u. 1800	entstand der heutige Ortsname Seifhennersdorf
ab Mitte 18. Jhdt.	Bau der ortstypischen Umgebindehäuser (überwiegend unter Denkmalschutz)
1796-1798	Kirchenbau Kreuzkirche) im klassizistischen Stil anstelle der alten Dorfkirche
ab Mitte 19. Jhdt.	kleinere Braunkohlenlagerstätten erschlossen (in der Läuterau und bei Halbendorf), Abbau von Polierschiefer am Richterberg; 1903 Einstellung des Kohlenabbaus
2. Hälfte 19. Jhdt.	es entstanden Webereien, Konfektionsbetriebe, Schuhfabriken und andere Industriezweige
1874/1876	Eisenbahnanschluss nach Eibau/ Streckenschluss nach Zittau 1876
nach 1870	Bau von Fabrikgebäuden, Bahnhof, Viadukt, neue Schulen und Straßen, Gas- und Wasserwerk
1900	ca. 8.000 Einwohner
1911	Bau eines Zweigwerkes der Leipziger Pianoforte-Fabrik Gebr. Zimmermann AG; 1992 von der C. Bechstein Pianofortefabrik übernommen
1925	Neubau Rathaus neben der Kreuzkirche
März 1935	Brand der Kreuzkirche; Wiederaufbau bis 1936
1944-1945	Außenlager des KZ Flossenbürg (30 Häftlinge in Zwangsarbeit)
1950	Errichtung des Zentralen Pionierlagers „Rosa Luxemburg“ nahe dem Waldbad „Silberteich“; heute KiEZ „Querxenland“
1956	Umgemeindung der Ortslage Folge nach Leutersdorf
1974	Seifhennersdorf erhält das Stadtrecht
Anfang der 1990er Jahre	ein Großteil der Industrie bricht zusammen; Seifhennersdorf entwickelt sich teilweise zu einem Urlaubsort
2009	die Bewohner der Stadt lehnen die für 2011 geplante Gründung einer Stadt „Oberland“ als Zusammenschluss von Neugersdorf, Ebersbach und Seifhennersdorf ab
31.12.2015	3.817 Einwohner
2011	Abriss des ehemaligen Kretschams
2016	Abriss des leerstehenden Kinos
2017	Abriss der ehemaligen Industrieanlage Herrenmode Rosa-Luxemburg-Straße
31.12.2021	3.614 Einwohner

3.2.2 Ortsbild

Im Ortsbild von Seifhennersdorf und den angeschlossenen ehemaligen Dörfern Seifen, Halbendorf und Läuterau ist die ursprüngliche Form einer als Waldhufendorf gegründeten Siedlung noch deutlich erkennbar. Die Siedlungsform bringt heute den Nachteil einer fehlenden, nicht gewachsenen Ortsmitte in den zusammengeschlossenen Dörfern mit sich. Seifhennersdorf ist typisch für den Umschwung von den historischen Dorfgründungen zur modernen Siedlungsstruktur einer Stadt. Bis zur Industrialisierung boten die Siedlungsteile des heutigen Seifhennersdorf einen dörflich bis ländlichen Charakter, der durch die Vielzahl an Umgebinde- und Fachwerkhäusern geprägt war.

Vermutlich im 15./16. Jahrhundert entstanden in der Oberlausitz die ersten Umgebindehäuser. Bis heute ist das Ortsbild von Seifhennersdorf durch die in dieser besonderen Bauweise errichteten Häuser geprägt, die insbesondere ab der Mitte des 18. Jahrhunderts zahlreich entstanden und der Stadt einen eher dörflichen Charakter verleihen.

Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung entwickelten sich die zahlreichen Kleinindustrien und Handwerksmanufakturen, was sich auch in der städtischen Architektur der Gründerzeit widerspiegelt. Die hauptsächlich Anfang des 20. Jahrhunderts entstandenen bürgerlichen Gebäude (Villen) gaben Seifhennersdorf einen teilweise städtischen Charakter.

Die mit dem wirtschaftlichen Aufschwung entstandenen großen Betriebsstätten und Villen stehen im deutlichen Kontrast zur dörflichen Prägung der abseits gelegenen Straßenzüge bzw. Siedlungsteile. Verschiedene Industriezweige wurden nach 1949 (im Wesentlichen auf der Basis der Gründungen bis 1900) im Sinne der damaligen sozialistischen Wirtschaftspolitik weitergeführt bzw. erweitert. Mit rund 8.300 Einwohner um 1974 und damals landesweit bedeutenden Textilbetrieben (u.a. Bekleidungs- und Schuhindustrie) erhielt Seifhennersdorf eine zentrale Bedeutung im Landkreis.

Neben der deutlichen Trennung der überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebiete (z.B. südlich der Mandau) sind mit Wohngebäuden und Gewerbeansiedlungen durchmischte Bereiche vorhanden. Die Gewerbealtstandorte an der Nord- und Gründelstraße in sehr enger Nachbarschaft zu den Wohngebieten stehen dabei den neuerschlossenen, außerhalb liegenden Gewerbeflächen an der Viebigstraße und der Halbendorfer Straße gegenüber.

In den 1950/60er sowie 1970er-Jahren wurde im Stadtgebiet auch Geschosswohnungsbau errichtet (keine Plattenbauten). Die Gebäude befinden sich an der Albert-/Marxstraße, Rosa-Luxemburg-Straße und Zur Quetsche/Nordstraße. Bezüglich der Gebäudestrukturen und des Verdichtungsgrades fügen sich diese Wohngebiete gut in den Siedlungskörper ein.

In den 1920/30er sowie 1970/80er Jahren entstanden in den Außenbereichen mehrere kleine Wohnsiedlungen mit Eigenheimbebauung ohne feste Anbindung an die Kernsiedlung und zum Teil ohne städtebaulichen Schwerpunkt, u. a. am Richterberg (Ernst-Israel-Straße), an der Neugersdorfer Straße (Bruno-Schmidt-Siedlung) sowie zwischen Viebig- und Volksbadstraße (Kaltbach-, Damaschke- und Hohe Straße). Ab den 1990er Jahren erfolgte zumeist mit Mitteln der Städtebauförderung die Sanierung öffentlicher und privater Gebäude sowie die Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone im Kernbereich. Zudem wurden zahlreiche leerstehende, verfallene Gebäude abgerissen. Größere Wohngebiete mit Eigenheimbebauung entstanden nach 1990 nicht. Die Stadt weist heute trotz erhaltener Industrie- und Gewerbebetriebe insgesamt wieder einen eher ländlichen Charakter auf (*Quelle: Fortschreibung INSEK 2017).*

3.2.3 Kultur und Sehenswürdigkeiten

In Nachbarschaft des Rathauses befindet sich das **Karasek-Museum** (Nordstraße 21a) mit Oberlausitzer Heimatstube und Darstellung des Räuber- und Schmugglerwesens Ende des 18. Jahrhunderts (Räuberhauptmann Johannes Karasek). Im Gebäude ist des Weiteren die Tourist-Information ansässig. In privater Eigentümerschaft sind des Weiteren die **Seifhennersdorfer Puppensammlung** (An der Läuterau 11) sowie das **Eisenbahn-Museum/Modellbaumanufaktur** (Arno-Förster-Straße 6) zu nennen.

Der **Traditionshof Bulnheim**, ein Dreiseithof aus Umgebindehaus, Arkadengebäude und Scheune (Rumburger Straße 46a) wurde in den 1990er Jahren saniert und umgebaut. Es beherbergt Ausstellungs- und Veranstaltungsräume und ist das **Haus der Vereine**.

Im zentral gelegenen **Karlihaus**, ein Traditionsgebäude mit Saal für 200 Personen und Bühne (Rosa-Luxmburg-Straße 4) finden kulturelle Großveranstaltungen statt. Angeschlossen sind der **Jugendklub und die Skatehalle**, in dem Kinder und Jugendliche sinnvollen Freizeitbeschäftigungen nachgehen können. Weitere Veranstaltungsräume befinden sich in der Oberschule Seifhennersdorf (Schulklub), im Vereinshaus „Pünktchen“ (Oststraße 2a) sowie im **Weißewegklub** - Zentrum für Senioren (Am Weißeweg 15).

Die **Sächsische Bildungs- und Begegnungsstätte Windmühle Seifhennersdorf e.V.** (Neugersdorfer Straße 7) organisiert eine regelmäßige Veranstaltungsreihe für Kultur, Musik und Literatur sowie Ausstellungen und Angebote für Familien und Kinder.

Im Gebäude des Rathauses (Rathausplatz 1) ist die **Grenzlandbibliothek** untergebracht.

Als familienfreundliche Freizeitangebote sind das **Kinder- und Jugendholungszentrum „Querxenland“** sowie das **Wald- und Erlebnisbad „Silberteich“** zu nennen.

Weitere Kulturangebote, insbesondere musikalische Veranstaltungen finden in der **Kreuzkirche** (am Rathausplatz) statt, organisiert von der Evangelisch-Lutherischen Kirchgemeinde.

3.3 Naturraum und Landschaft

3.3.1 Naturräumliche Einordnung

Die Gemarkung Seifhennersdorf liegt in der östlichen Oberlausitz im Übergangsbereich verschiedener Naturräume (Oberlausitzer Bergland, Ostlausitzer Hügelland, Lausitzer Gebirge/Tschechien). Geprägt ist die Landschaft größtenteils durch den Neugersdorfer Lößrücken sowie in südlichen und östlichen Randbereichen durch die Ausläufer des Großschönauer Berg- und Hügellandes.

Der südliche Teil der Ortslage befindet sich im **Naturpark Zittauer Gebirge**, im Südosten gehört ein Teil der Ortslage zum **Landschaftsschutzgebiet Mandautal**.

In der Ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien 2010 wird Seifhennersdorf hinsichtlich der naturräumlichen Gliederung der „Naturregion Lößgürtel/Östliche Oberlausitz/8i: Neugersdorfer Lößrücken“ zugeordnet.

Höchster eingemessener Punkt der Gemarkung ist der Gipfel des Frenzelsberges mit 467,8 m über NN im Westen der Ortslage Seifhennersdorf. Der tiefste eingemessene Punkt liegt im Süden von Seifhennersdorf nahe der Grenze zu Tschechien im Bereich der Mandau mit 340 m über NN.

Die Höhenlage der bebauten Flächen beträgt zwischen 342 m über NN im Süden, ca. 390 m über NN im Norden und 370-380 m über NN im Osten.

Die Flächengröße der Gesamtflur beträgt **1.912 ha**. Davon sind ca. 17,7 % Siedlungs- und Verkehrsfläche, ca. 68 % Landwirtschaftsfläche, 11,6 % Waldfläche sowie ca. 0,9 % Wasserfläche. Auffällig ist der im Vergleich zum Landkreis Görlitz hohe Anteil an Landwirtschaftsfläche (ca. 44 % im Landkreis) und niedrige Waldanteil (ca. 35 % im Landkreis).

Seit 2000 nahm die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Seifhennersdorf um 62 ha zu, jedoch hat sich dieser Trend seit 2008 abgeschwächt. Die Landwirtschaftsfläche nahm seit 2000 um 79 ha ab, dagegen kamen 8 ha Waldfläche hinzu.

Flächenanteile (ha)	2000	2021
Fläche Gesamtflur	**1.913**	**1.912**
Siedlungsfläche	196	254
davon Wohnbaufläche	173	135
davon Industrie- und Gewerbefläche		36
davon Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen	19	31
Verkehrsfläche	80	84
davon Straßen, Wege, Plätze	70	74
Siedlungs- und Verkehrsfläche	**276**	**338**
Vegetationsfläche	**1.593**	**1.557**
davon Landwirtschaftsfläche	1.378	1.299
davon Waldfläche	215	223
Gewässer	**14**	**17**
sonst. Nutzung	**30**	-

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Stand 31.12.2021

3.3.2 Geologie und Bodenbildung

Der Raum von Seifhennersdorf gehört mit zu den geologisch interessantesten Gebieten der Oberlausitz. Der Untergrund wird vom Lausitzer Kristallin, welches aus granitischen Gesteinen unterschiedlicher Struktur und verschiedenen Alters gebildet wird, aufgebaut. Ältestes vorkommendes Gestein (Festgesteinsuntergrund) ist der Ostlausitzer (Seidenberger) Granodiorit, ein mittelkörniger Biotitgranodiorit der Westlausitz (Demitz). Für das Gebiet Seifhennersdorf wird in der geologischen Spezialkarte größtenteils die Standorteinheit d4l und d2 angegeben. Die Standorteinheiten d4l und d2 bedeuten, dass die obersten Bodenschichten der Entstehungsphase diluvial zuzuordnen sind. Die Bezeichnung d4l deutet auf die vorherrschenden Lößlehme hin, welche sich den Oberflächenformen des Untergrundes eng anschließen.

In der Standorteinheit d2 herrschen dagegen Geschiebelehme und sandige Lehmböden mit teilweiser Lößauflage vor. Oberflächennah verbreitet sind weichselkaltzeitlicher Gehängelehm (Fließlehm meist solifluidal umgelagerter Lösslehm), z. T. kiesig.

Der ehemalige Basaltsteinbruch des Frenzelsberges stellt in Form der aufwärtssteigenden Säulen, den sogenannten „Blauen Steinen“, ein Musterbeispiel der Nephelin-Tephrit-Gruppe dar.

Der Oberboden wird im Gebiet der Bergkuppen meist von vulkanischem Verwitterungsgestein gebildet. In den Tallagen dagegen herrschen diluviale Ablagerungen vor.

In der Bodenwertzahl liegen die Flächen meist bei 30 - 45. Das ergibt sich aus der sehr unterschiedlichen Strukturierung. Es kommen sandige Lehme (Geschiebelehme) vor, aber auch lößähnliche Lehmböden auf umgelagertem flachgründigem Löß, anlehmige Sandböden auf Granit als Inseln dazwischenliegend.

Im Gebiet herrscht intensive Landwirtschaft vor. Auf Grund des Offenlandcharakters und des vorherrschenden Reliefs der geneigten Flächen ist mit erhöhter Erosionsgefahr durch Wasser und Wind zu rechnen.

3.3.3 Klima

Die Gemarkung Seifhennersdorf liegt im Klimabezirk des Ostdeutschen Binnenlandklimas, im Klimagebiet des Oberlausitzer Berglandes. Das Klima ist gemäßigt. Die Witterungsbedingungen weisen in der südöstlichen Oberlausitz infolge der Reliefverhältnisse sehr oft Unterschiede zum übrigen Gebiet des Oberlausitzer Berglandes auf. Die häufigen südlichen Luftströmungen bringen ganzjährig ergiebigen Niederschlag. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge wird mit 608 mm angegeben. Im Februar ist mit durchschnittlich 32 mm mit dem geringsten Niederschlag im Jahr zu rechnen, im Gegensatz dazu ist der Juli der niederschlagsreichste Monat mit 76 mm Niederschlag.

Das Jahresmittel der Lufttemperatur wird mit 7,4 °C angegeben (*Quelle: climate-data.org*). Insbesondere im Winterhalbjahr ist die Stadt durch den kalten Böhmischen Wind betroffen, der beim Vorhandensein eines Hochdruckgebietes über Südosteuropa und gleichzeitiger Zunahme der Druckunterschiede aufgrund eines sich nähernden Tiefdruckgebietes von West auftritt. Die Hauptwindrichtung liegt zwischen NW und SO.

3.3.4 Gewässer

Fließgewässer

Durch das Stadtgebiet verlaufen die **Mandau** und das **Leutersdorfer Wasser**. Die Mandau ist ein Gewässer 1. Ordnung und fließt auf einer Länge von ca. 5 km durch das Stadtgebiet. Die Mandau liegt im Einzugsbereich der Oder und damit der Ostsee und befindet sich in Zuständigkeit des Freistaates Sachsen. Als wasserreichster Fluss innerhalb des Stadtgebietes wird sie als Hauptfluter in Anspruch genommen. Mit ihren Nebenbächen **Grenzflösschen, Waldfluss, Leutersdorfer Wasser** und **Goldbach** mündet sie aus Richtung Rumburg kommend bei Zittau in die Lausitzer Neiße. Weitere Fließgewässer sind Gründelbach, Kaltbach, Leitegraben, Grenzfischelgraben, Alter Mühlgraben, Grenzbach, und eine Vielzahl an namenlosen Gewässern (z. B. namenlose Gewässer mit Gewässerkennzeichen 67414232, 674143114, 674143116, 674143112, 67414192, 674141918).

Bei einem kleinen Teil der namenlosen Gewässer ist der Gewässerstatus durch die UWB noch zu prüfen.

Innerhalb des FNP der Stadt Seifhennersdorf sind alle oberirdischen Gewässer zu berücksichtigen In der Planzeichnung Teil A sind alle Gewässer I. und II. Ordnung, soweit in der Kartengrundlage darstellbar, kartiert. Laut Statistischem Landesamt des Freistaates Sachsen, Stand 31.12.2022 beträgt die Wasserfläche der Stadt Seifhennersdorf insgesamt 17 ha.

Für alle Fließgewässer im Plangebiet sind die Vorgaben zum Schutz des Gewässerrandstreifens nach § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 24 Abs. 3 SächsWG einzuhalten.

Standgewässer

Die im Raum Seifhennersdorf befindlichen Standgewässer sind zumeist angelegt und zur Fischzucht genutzt worden. Während der letzten Jahrzehnte wurden viele von ehemals über 50 Teichen infolge Meliorationsmaßnahmen und mangelnder Pflege verfüllt.

Für den Arten- und Biotopschutz stellen die naturnahen Teiche ein wertvolles Potenzial dar. Eine Reihe von Standgewässern liegt in ausgewiesenen geschützten Bereichen.

Standgewässer Seifhennersdorfs: *Quelle: Landschaftsplan Seifhennersdorf 1994*

- Badeteich im Waldbad Silberteich
- Gondelteich im Waldbad Silberteich
- Göbels Teiche
- Kappmichelsteich
- Grundmannteich
- Teich am Altenheim
- Oelmühlenteich
- Teich am Kaltbach
- Teich am Waldschlösschen
- Teich an der Gründelquelle
- Teich an der alten Ziegelei
- Teich am Windmühlenberg
- Teich an den Feldhäusern
- Teich im Naturheilpark
- Teich an der Gründelstraße Flnr. 638
- Teich in der Richterklunze
- Teich am Südhang des Richterberges
- Teich in Halbendorf, nahe der Grenze
- Teich nördlich des Frenzelsberges
- Teich bei „Spekon“

Wasserscheide

Die überregionale Hauptwasserscheide, die zwischen den Einzugsbereichen von Elbe und Oder verläuft, wird durch den Hutungsberg, Lerchenberg und den Kottmar dargestellt. Innerhalb des Stadtgebietes von Seifhennersdorf verläuft die Wasserscheide aus nordwestlicher Richtung kommend über den Jockelberg, Quetsche, Windmühlberg, Jentschberg und Konradberg weiter in Richtung Südwesten.

Die innerhalb der Stadt Seifhennersdorf verlaufende Wasserscheide „über den Jockelberg, Quetsche, Windmühlberg, Jentschberg und Konradberg“ beschreibt teilweise die Wasserscheide des Einzugsgebietes der Mandau im Stadtgebiet.

3.3.5 Flora und Fauna

Flora

Im *Landschaftsplan der Stadt Seifhennersdorf von 1994* wurde die **potenzielle natürliche Vegetation** untersucht und grafisch dargestellt. Vorwiegend sind Pflanzengesellschaften mittlerer Standorte vorhanden.

1. Regionale Leitgesellschaften

- Hainsimsen-(Tannen-)Buchenwald (Luzulo-(Abieti-)Fagetum); mittlere Berglagen, etwa 500 - 800 m, schwach podsolierte Braunerden, mäßig sauer, schwach hängige Lagen
- Hainsimsen-Eichen-Buchenwald (Luzulo-(Querco-)Fagetum); unteres Bergland und oberes Hügelland, mäßig sauer bis neutral, Braunerden, agrarische Nutzung außer an Steilhängen möglich
- Hainsimsen-Buche-Eichenwald (Luzulo-(Fago-)Quercetum); Degradationsgesellschaft im Ackerhügelland von Eichen-Buchenwäldern, agrarische Nutzung außer an Steilhängen möglich; prädestiniert für Acker-Restgehölze!

Im Gebiet großflächig verbreitete Waldgesellschaften, denen folgende jeweils die vorn aufgelisteten Ausbildungsformen (AF) zugeordnet werden.

- typische AF: Waldgesellschaft mit den sie kennzeichnenden Arten, entsprechend der Zuordnung mit unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeit:
  - Tannen-Buchenwälder: Reine Waldstandorte, agrarische Grenzertragsböden; Braunerden und podsolierte Braunerden, Berglehme
  - Eichen-Buchenwälder: Vorzugsweise Waldstandorte, Grünlandnutzung möglich
  - Buchen-Eichenwälder: Vorzugsweise Waldstandorte, Restwälder
  - Eichen-Hainbuchenwälder: Agrarische Nutzung bei typischer AF unbegrenzt möglich
- thermophile AF: Wärmebetonte Bodenflora, südexponierte Hanglagen; generell Waldstandort (oft Schutzwaldcharakter) mit Waldgrenzstandorten; keine agrarische Nutzung; Naturschutzobjekt, hochwertig für Artenschutz, Pflegemaßnahmen (Entbuschung) immer vorsehen
- wechseltrockene AF: Vorherrschaft von Betonica officinalis; Böden flachgründig bis mittelgründig, starke Oberbodenaustrocknung, den größten Teil des Jahres trocken; als Waldstandorte infolge hoher Bedeutung für Artenschutz (pflanzengeographische Relikte) erhalten, generell aber geeignet für Trocken-Grünland
- AF mit Kiefer - verarmte AF: Waldgesellschaft mit reduzierter typischer Artengarnitur, Böden wie bei der typischen AF, aber meist oberbodenverhagert oder flachgründiger; i. d. R. Waldstandorte.

2. Akzessorische Waldgesellschaften

Kleinräumig oder azonal verbreitete Gesellschaften im Areal der regionalen Leitgesellschaften, vorzugsweise Nass- und Trockenareale (Extremstandorte):

2.1 Feucht- und Nasslaubwälder:

- Faulbaum-Oberweidengebüsche; sehr feucht bis quellnass, leichter Wasserzug, mäßig nährstoffarm, mäßig sauer bis subneutral; Gehölzbestand erhalten
- Sternmieren-Erlen-Aue (Stellario-Alnetum); Fließgewässer mittleres und unteres Bergland; Gehölzsäume und Talgrasland
- Schachtelhalm-(Fichten-)Erlen-Aue (Equiseto-Alnetum); Quellbäche in geschlossenen Waldungen, Waldstandorte
- Weiden-Erlenwald (Salici-Alnetum); Fließgewässer im unteren Bergland und oberen Hügelland, breite Talauen, Gehölzsäume und Talsohlen-Grasland
- Eschen-Erlenwald (Fraxino-Alnetum); Fließgewässer im Hügelland, Lößlehmgebiete.

2.2 Laubwälder mittlerer Standorte:

- Perlgras-(Eichen-)Buchenwald (Melico-(Querco-)Fagetum); eutropher Buchenwald im Lößgebiet, nur Waldstandort
- Sternmieren-(Buchen-)Stieleichenwald (Stellario-(Fago-)Quercetum); grund- bis wechselfrisch, mäßig nährstoffreich, Geschiebelehmareale; Restwaldareale, sonst agrarische Nutzung (*Quelle: Landschaftsplan Stadt Seifhennersdorf, 1994).*

Im Siedlungsbereich vorhandene Grünflächen und ihre Nutzung sind hauptsächlich Gartenanlagen sowie die Mandauaue und Erholungsbereiche, wie z. B. das Wald- und Erlebnisbad Silberteich und das Kinder- und Jugenderholungszentrum „Querxenland“. Eine Erweiterung der Gartenanlagen sollte auf Grund des hohen Bestandes nicht erfolgen.

Außerdem verfügt der Ort über einen relativ hohen Anteil an Grünflächen, meist als Hausgärten oder Obstwiesen. In geringerem Maße sind parkähnliche Bestände von Grünanlagen an Villen und öffentlichen Gebäuden vorhanden.

Eine öffentliche Parkanlage ist der Naturheilpark an der Gründelstraße.

Vorhandene Grünflächen im Siedlungsbereich können durch Erweiterungen als Grünzüge verbunden werden und sollten von Bebauungen freigehalten werden. Insgesamt bedarf es einer Sicherung des Grünflächenanteils im Ortsbereich, um die Erhaltung zu gewährleisten.

Im *Landschaftsplan Seifhennersdorf 1994* wurden bereits die vorkommenden Biotoptypen kartiert.

Die aktuell vorkommenden Biotoptypen wurden auf Grundlage des Datenbestandes des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie erfasst.

Folgende Biotoptypen kommen im Gemeindegebiet vor:

- Quellen, Quellbereiche
- Bäche
- Flüsse

- Weiher und Teiche, Altgewässer
- Brauchwasserspeicher / Badeteich
- Seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Röhrichte, Hochstaudenfluren
- magere Frischwiesen
- Wiesen feuchter Standorte
- landwirtschaftliche Wiesen und Weiden
- Laubwälder, Feldgehölze
- Forstkulturen, Nadelwald
- Flur- und Restgehölze
- Gebüsche trockenwarmer Standorte, Hecken
- Streuobstwiesen
- Parks, Kleingärten, Friedhöfe, Gärtnereien (ohne Glasfläche)
- Ruderalflora
- Acker

Floristische Schwerpunktbereiche mit hoher Artenvielfalt sind die Feuchtbereiche an den Gewässern, Seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Röhrichte, Hochstaudenfluren, magere Frischwiesen und Wiesen feuchter Standorte, Laubwälder, Feldgehölze, Gebüsche trockenwarmer Standorte, Hecken sowie Streuobstwiesen.

Diese Bereiche sind gleichzeitig auch faunistisch besonders bedeutsam. So weist das Gebiet laut *Artdatenbank MultiBaseCS des LfULG* zahlreiche besonders gefährdete Rote-Liste-Arten und besonders und nach BNatSchG streng geschützte Arten auf.

Fauna

Für das Plangebiet sind folgende besonders gefährdete, streng geschützte Artenvorkommen zu entnehmen:

- *Vögel:* Halsbandschnäpper, Raubwürger, Haubenlerche, Grauspecht, Wendehals, Sperbergrasmücke, Wiedehopf, Baumfalke, Kornweihe, Turteltaube, Kiebitz, Wespenbussard, Weißstorch, Wachtelkönig
- *Säugetiere:* Breitflügelfledermaus, Bechsteinfledermaus, Nordfledermaus, Fischotter
- *Reptilien:* Zauneidechse, Waldeidechse
- *Pflanzenarten:* Gewöhnliches Katzenpfötchen, Sumpfbärlapp, Gewöhnliche Arnika, Breitblättriges Knabenkraut, Grüne Hohlzunge.

ANLAGE 4 enthält die Auflistung der Arten der Roten Liste Sachsens, des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie, des Anhangs I der Vogelschutz-Richtlinie sowie der nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 + 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten, für die Daten in der Zentralen Artdatenbank (ZenA) existieren. Als Untersuchungsgebiet wurde das Gemeindegebiet Seifhennersdorf mit einem zusätzlichen Puffer von 500 m angenommen (*Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Ref. 62/Artenschutz; Stand 06.06.2018*).

3.3.6 Land- und Forstwirtschaft

Landwirtschaft

In Seifhennersdorf wird aufgrund der guten bis sehr guten Böden eine intensive Landwirtschaft betrieben. Die gesamte landwirtschaftlich genutzte Fläche beträgt lt. Angabe des Statistischen Landesamtes Sachsen zum 31.12.2021 **1.299 ha**. In den vergangenen Jahrzehnten wurde die Landwirtschaft in Form einer Großflächenbewirtschaftung betrieben. Dies führte zum Verlust der alten Waldhufenflurform und hin zu ausgeräumten Feldfluren. Als Begleiterscheinung trat die Gefahr der Wind- und Wassererosion auf. Südwestlich des Siedlungsbereiches befindet sich laut der Ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien 2010 zudem eine sanierungsbedürftige Ackerflur. An den Rändern der landwirtschaftlichen Flächen im Stadtgebiet fehlen häufig die Fangdämme und -gräben.

Hauptanbaukulturen im Ackerbau sind Getreide, vor allem Winterweizen, Winter- und Sommergerste, Raps, Zuckerrüben und Kartoffeln werden in geringerem Maße angebaut.

Durch die intensive Nutzung ist der Boden stark belastet - einerseits durch Pestizide, Phosphate und Nitrate, andererseits durch starke mechanische Belastungen, ausgehend von der Bearbeitung. Sehr viele wertvolle Kleinstrukturen wurden durch die Bewirtschaftung in der Vergangenheit zerstört.

Forstwirtschaft

Die Gesamtwaldfläche der Flur Seifhennersdorf beträgt lt. Angabe des Statistischen Landesamtes Sachsen **223 ha**. Der gesamte Waldbestand unterliegt forstwirtschaftlicher Nutzung. Es sind wenige Waldbestände vorhanden, die durch ihren Artenreichtum eine natürliche Vegetation aufweisen.

Diese Bereiche liegen in der Südflur, und die bewaldeten Kuppen besitzen auch oft einen naturbestockten Laubholzwald. Künftig sollte durch eine naturnahe Bewirtschaftung der Laubholzanteil erhöht werden.

Ausgebildete Waldrandgesellschaften sind im Gebiet sehr gering vertreten. Durch Aufbau natürlicher Waldränder kann die Windbruchgefahr deutlich vermindert werden. In Anbetracht der Tatsache, dass die Waldflächen nicht nur Erholungszwecken dienen, sondern auch als Frischluftproduktionsfläche fungieren, sollten die gesetzlichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um die Waldbestände zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. *(Quelle: Landschaftsplan Seifhennersdorf, 1994)*.

In der Ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien 2010 ist Seifhennersdorf als **Waldschadensgebiet Zone II** mit mittleren Schäden gekennzeichnet. Zur Regeneration der noch immer versauerten Waldböden sowie zum Grundwasserschutz und Waldwachstum sind in diesen Gebieten die Umweltbelastungen durch Bodenschutzkalkungen und Waldumbau zu minimieren.

3.4 Bau- und Bodendenkmale

Kulturdenkmale

Das Ortsbild wird maßgeblich geprägt durch den Bestand an 396 Denkmalobjekten, davon 280 Umgebindehäusern ab dem 18. Jahrhundert. Das sind fast 71 % aller ausgewiesenen Kulturdenkmale. Hervorzuheben ist das gut erhaltene Ensemble „An der Läuterau“.

Aber auch bedeutende denkmalgeschützte Gebäude mit städtischem Charakter (Fabrikantenvillen in meist parkähnlichen Gartengrundstücken, historische Fabrikgebäude) aus späteren Epochen, vor allem der Gründerzeit in der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert) prägen das Stadtbild. Hervorzuheben sind des Weiteren die unter Denkmalschutz stehende Kreuzkirche und das Rathaus.

Die historischen, denkmalgeschützten Gebäude finden sich schwerpunktmäßig unmittelbar beidseitig der Mandau und des Leutersdorfer Wassers. Die Vielzahl und die Verteilung der Denkmalobjekte markieren die historischen Siedlungskerne von Seifen, Läuterau und Hennersdorf. Die Einzeldenkmale weisen teils einen hohen Sanierungs- bzw. Restaurierungsbedarf auf.

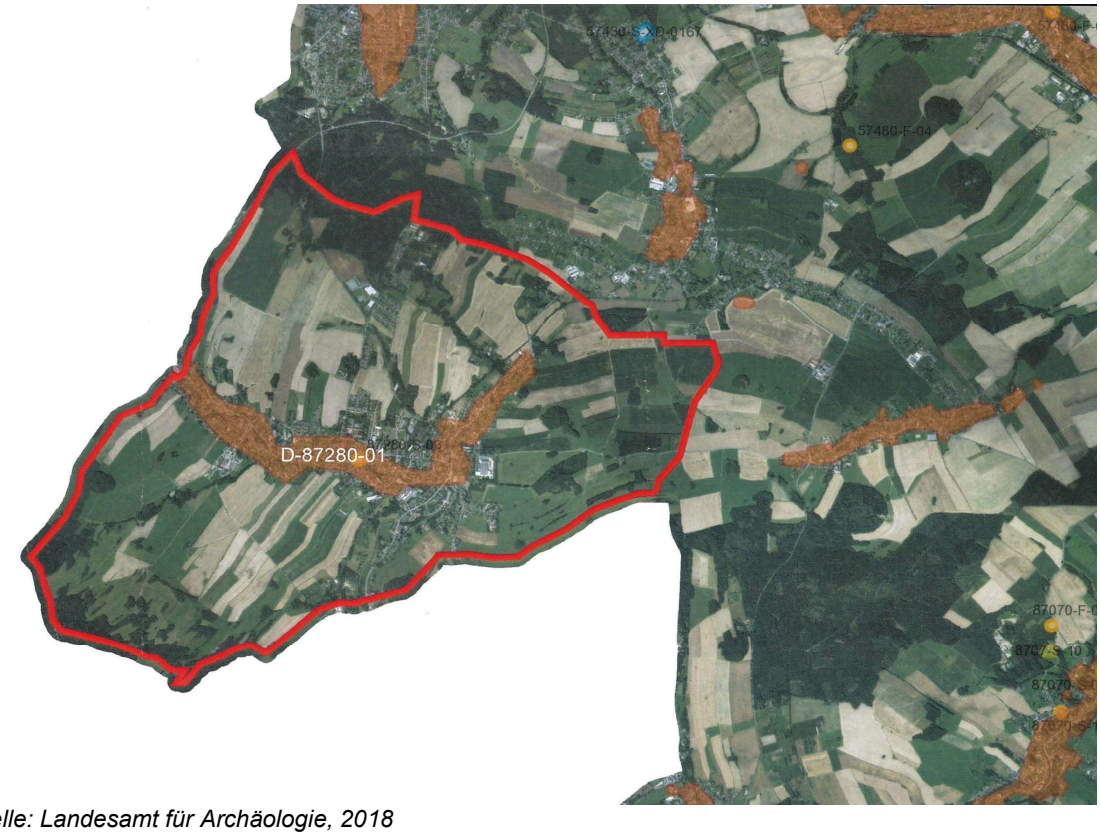
Jegliche Veränderungen an der Denkmalsubstanz und Abbruch solcher sind nach § 12 SächsDSchG genehmigungspflichtig und unterliegen dementsprechend einer objektbezogenen Einzelfallprüfung. Auch für den öffentlichen Hochwasserschutz gilt nach § 12 (2a) SächsDSchG der Genehmigungsvorbehalt.

Die Liste der Kulturdenkmale befindet sich in **ANLAGE 1**.

Archäologische Denkmale

Als archäologischer Relevanzbereich ist der mittelalterliche Ortskern (D-87280-01) ausgewiesen. Laut Auskunft des Landesamtes für Archäologie vom 02.07.2018 umfasst die aktuelle Kartierung der Bodendenkmale nur die bislang bekannten und dokumentierten Fundstellen.

Es ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Vielzahl weiterer archäologischer Kulturdenkmäler nach § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) zu rechnen.



Quelle: Landesamt für Archäologie, 2018

Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Bei Baumaßnahmen muss in jedem Fall eine denkmalschutzrechtliche Stellungnahme zu den archäologischen Belangen eingeholt werden. Sämtliche Bodeneingriffe nach § 14 SächsDSchG bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

3.5 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Laut dem Umweltamt des Landkreises Görlitz, SB Altlasten/Bodenschutz sind im Stadtgebiet von Seifhennersdorf insgesamt **17 Altlastenverdachtsflächen** bekannt. Es handelt sich hierbei um Altstandorte bzw. Altablagerungen (*Quelle: LRA, Amt für Kreisentwicklung, Dezernat III / Umweltamt - Belange Abfall, Altlasten und Bodenschutz - Stellungnahme des Umweltamtes vom 22.03.2021 zum FNP-Entwurf Stadt Seifhennersdorf, Fassung vom 16.11.2020).*

Gemäß den datenschutzrechtlichen Hinweisen der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde (Stellungnahme vom 13.11.2023, Pkt. 4) ist folgendes zu beachten:

Unter Berücksichtigung der Bedeutung datenschutzrechtlicher Belange ist bei der öffentlichen Ausweisung altlasten-/bodenschutzrechtlicher Belastungsbereiche dem Grundsatz des § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB enger zu folgen. Somit ist die Veröffentlichung von Flächeninformationen altlastverdächtiger Flächen in Planungen nicht datenschutzgerecht. Der Datenauszug aus dem SALKA dient ausschließlich für den Planer zur Information und für dessen interne Planungsarbeit und Vorprüfung.

Die **ANLAGE 6** des FNP: Altlasten und Altlastenverdachtsflächen entfällt.

3.6 Natürliche Radioaktivität - Radonschutz

Laut Auskunft des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) liegen zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet der Stadt Seifhennersdorf vor. Das zu überplanende Gebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes, jedoch in einer geologischen Einheit, in der die zu erwartende durchschnittliche Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft als auffällig/erhöht charakterisiert ist. Dabei lassen sich jedoch keine Rückschlüsse auf konkrete Flurstücke ziehen, da die Radonkonzentration innerhalb der gleichen geologischen Einheit starken Schwankungen unterliegen kann.

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 -132 StrlSchG I§§ 153 -158 StrlSchV). Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von **300 Bq/m3** für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich 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.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Für die als auffällig/erhöht charakterisierten geologischen Einheiten wird empfohlen, beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich Feuchteschutz nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einen zusätzlichen Radonschutz einzuplanen und eine der Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV [3] durchzuführen.

3.7 Geotope, geogene Naturgefahren

Geotope

Das Geotop-Kataster Sachsen im LfULG listet im Bereich des ausgewiesenen Flächennutzungsplans der Stadt Seifhennersdorf fünf Geotope.

Für die aufgeführten Geotope besteht jeweils ein Schutzstatus als Flächennaturdenkmal im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes - BNatSchG.

NSO-Nr. in Anlage 3 [2]	Geotop-Nr.	Geotop-Name	Koordinaten (UTM 33)	Schutzstatus
nicht gelistet	51	*Der neue Steinbruch am Windmühlenberg*	472233,35/ 5643547,24	Flächennaturdenkmal *(seit 04.05.1960)*
nicht gelistet	52	*Stolleberg*	474352,72/ 5642916,95	Flächennaturdenkmal *(seit 04.05.1960)*
137	53	*Der alte Steinbruch am Windmühlenberg*	472273,14/ 5643566,62	Flächennaturdenkmal *(seit 04.05.1960)*
154	54	*Frenzelsberg*	469724,82/ 5642307,3	Flächennaturdenkmal *(seit 21.06.1974)*
155	55	*Polierschieferhalden am Richterberg*	474033,33/ 5641727,93	Flächennaturdenkmal *(seit 21.06.1974)*

Quelle: Auszüge aus dem Geotop-Kataster Sachsen, LfULG (Stellungnahme LfULG 2021)

Geogene Naturgefahren:

Von Seiten des LfULG wird darauf hingewiesen, dass Geogene Naturgefahren (= gravitative Massenbewegungen) bevorzugt in Steilhang- bzw. Böschungsbereichen in Form von Felssturz, Steinschlag, Hangrutschung oder Murgang (= Geröll- / Schlammlawine) auftreten können.

Im Gebiet des Flächennutzungsplanes sind keine Massenbewegungsereignisse erfasst. Um ein möglichst umfängliches Ereigniskataster aufbauen zu können, sind für das LfULG alle Informationen über Massenbewegungen von Interesse.

Anlagen nach Geotop-Kataster Sachsen sind:
- der neue Steinbruch am Windmühlenberg
- Stolleberg
- der alte Steinbruch am Windmühlenberg
- Frenzelsberg sowie die Polierschieferhalden am Richterberg.

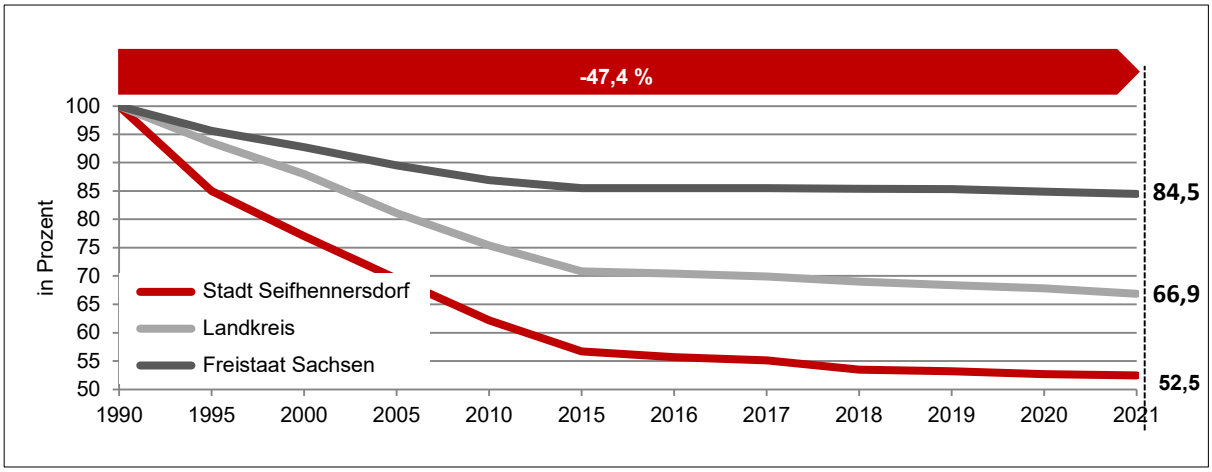
4 Bevölkerung und Wohnen

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Seifhennersdorf hatte am 31.12.2021 (Gebietsstand am 01.01.2022) **3.614 Einwohner** auf einer Fläche von ca. 19,12 km². Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von **189 Einwohnern je km²**. Von 1990 bis 2021 hat die Stadt insgesamt 3.260 Einwohner (-47,4 %) verloren.

Besonders hohe Verluste hatte die Stadt dabei zwischen 1990 und 2010 zu verzeichnen, während seit 2015 ein leichter Rückgang dieses Negativtrends erkennbar ist.

Einwohnerentwicklung 1990 bis 2021



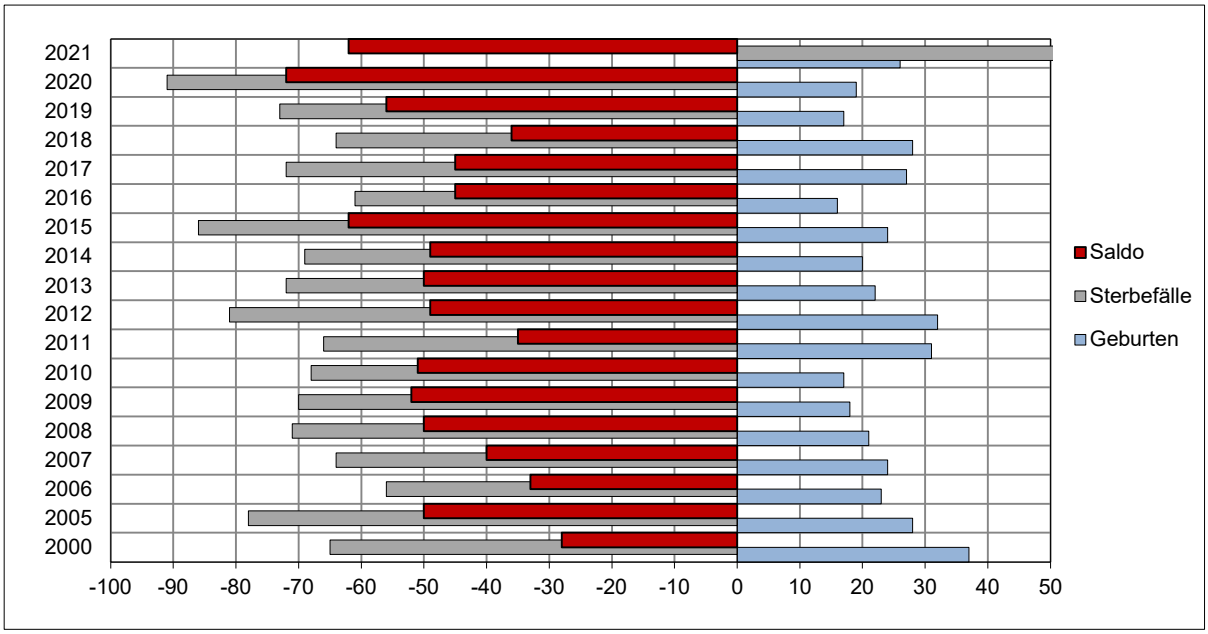
Quelle: StaLa, Gemeindedaten der Stadt Seifhennersdorf, Gebietsstand am 01.01.2022

Im Vergleich zum Freistaat Sachsen und dem Landkreis Görlitz verlief die Einwohnerentwicklung der Stadt Seifhennersdorf seit 1990 insgesamt deutlich negativer, was vor allem insbesondere auf die hohen Einwohnerverluste zwischen 1990 und 2015 zurückzuführen ist. In den Umlandgemeinden und im Landkreis ist eine ähnliche Entwicklung erkennbar.

4.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung verlief in den letzten 25 Jahren in Seifhennersdorf durchweg negativ. Auf 912 Geburten kamen zwischen 1990 und 2021 insgesamt 2.471 Sterbefälle. Damit hatte die Stadt in diesem Zeitraum einen Bevölkerungsverlust von 1.559 Personen zu verzeichnen. Dies entspricht 22,7 % ihrer Einwohnerzahl von 1990. Insbesondere seit 2008 ist ein verstärkter Negativtrend erkennbar. Zurückzuführen ist dies auf einen weiteren Anstieg der Sterberate (im Durchschnitt über 72 Sterbefälle seit 2008 pro Jahr) sowie die anhaltend niedrigen Geburtenraten (im Durchschnitt knapp 23 Geburten seit 2008 pro Jahr). Auffällig höhere Geburtenraten sind im Jahr 2000 sowie 2011 und 2012 ablesbar.

Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2021



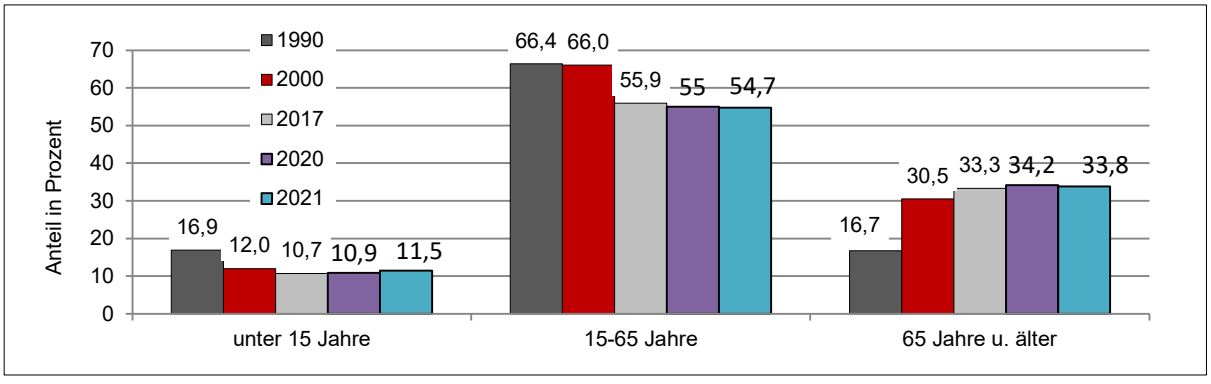
Quelle: StaLa, Gemeindedaten der Stadt Seifhennersdorf, Gebietsstand am 01.01.2022

4.3 Altersstruktur

Seit 1990 ist eine deutliche Veränderung der Altersstruktur in Seifhennersdorf erkennbar. Während die Anzahl und der Anteil der Altersgruppen unter 40 Jahren, insbesondere der 25- bis unter 40-Jährigen, fast um die Hälfte abgenommen hat, nahm der Anteil der 40-Jährigen und älter trotz eines Rückgangs der absoluten Anzahl von Personen in diesen Altersgruppen deutlich zu.

Der Anstieg der Altersgruppe 65 Jahre und älter betrug 1990 noch 16,7 %, im Jahr 2021 sind es rund 34 %. Dagegen ging im gleichen Zeitraum seit 1990 der Anteil der Kinder und Jugendlichen (unter 6 bis 15 Jahre) um 5,4 % auf derzeit 11,5 % zurück.

Entwicklung der Alterskohorten 1990, 2000, 2017, 2020 und 2021 in Prozent



Quelle: StaLa, Gemeindedaten der Stadt Seifhennersdorf, Gebietsstand am 01.01.2022

Das **Durchschnittsalter** ist von 39,9 Jahren (1990) und 44,7 Jahre (2000) auf 52,2 Jahre (2018) deutlich angestiegen. Im Freistaat Sachsen beträgt das Durchschnittsalter im Jahr 2021 46,9 Jahre.

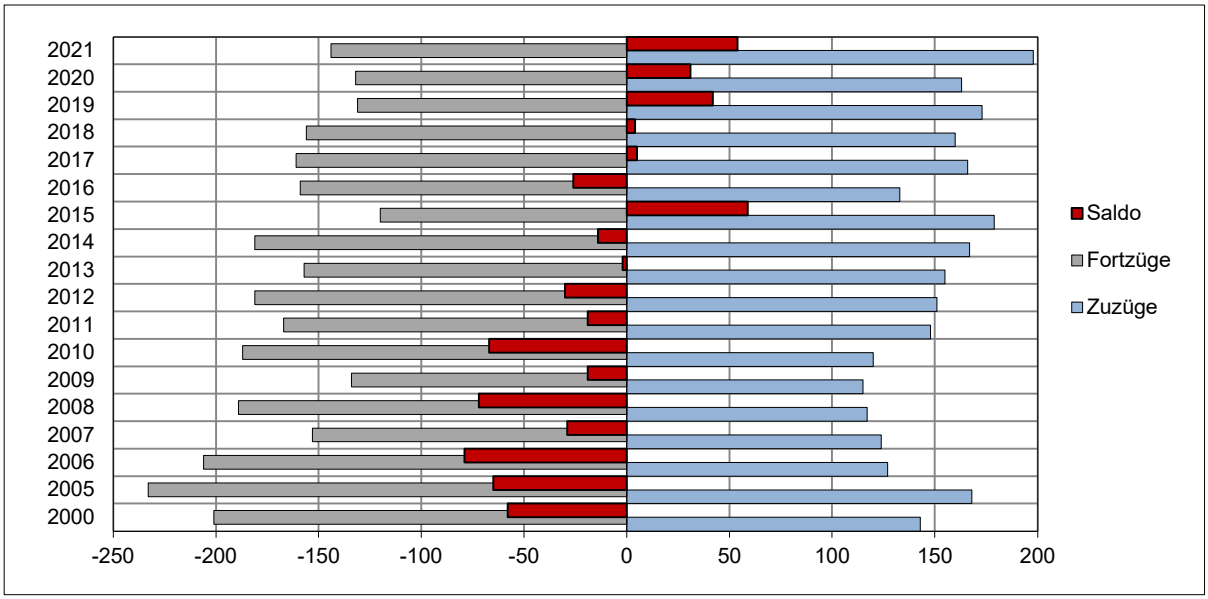
4.4 Räumliche Bevölkerungsentwicklung

Die Salden aus Zu- und Fortzügen zeigen seit 1990 außer in den Jahren 2015 und 2017 bis 2020 nur negative Werte. Im Jahr 2021 ist der Saldo (+54). Die Werte liegen größtenteils unter denen aus Geburten und Sterbefällen. Im Zeitraum zwischen 2005 und 2020 beträgt der jährliche Durchschnitt des Saldos aus Geburten und Sterbefällen rund -21. Die tatsächliche Schwankungsbreite liegt zwischen +59 (im Jahr 2015) und -79 (im Jahr 2006). 1990 war der negativste Saldo aus Zu- und Fortzügen mit -385 zu verzeichnen. Besonders hohe Verluste zeigen die Alterskohorten bis 50 Jahre. Bei den über 50-Jährigen ist der Saldo aus Zu- und Fortzügen hingegen annähernd ausgeglichen.

Die meisten Abwanderungen erfolgten in die neuen Bundesländer (mit Berlin), gefolgt von der Stadt Dresden und der Umlandregion (Stadt Ebersbach-Neugersdorf sowie die Gemeinden Großschönau, Hainewalde und Leutersdorf). 2013 und 2014 sind jedoch vereinzelt Umkehrungen dieser Trends erkennbar. Leichte Gewinne konnte die Stadt insgesamt durch Zuwanderungen aus dem Ausland (ab 2012) und den alten Bundesländern (insbesondere 2014) verzeichnen.

Besonders viele Abwanderer gehören zu den Altersgruppen der 15- bis unter 40-Jährigen. Geringere Verluste sind auch in den Altersgruppen der 40- bis 64-Jährigen und über 64-Jährigen erkennbar, die jedoch in Einzeljahren auch positive Wanderungssaldi aufweisen. Leichte Wanderungsgewinne sind insgesamt bei den Kindern und Jugendlichen (0 bis unter 15 Jahre) sichtbar (*Quelle: Fortschreibung INSEK 2017*).

Salden der räumlichen Bevölkerungsentwicklung 2000, 2005 bis 2021



Quelle: StaLa, Gemeindedaten der Stadt Seifhennersdorf, Gebietsstand am 01.01.2022

Auch die Pendlerbilanz spielt bei der Betrachtung der räumlichen Bevölkerungsentwicklung eine wesentliche Rolle. Der Saldo aus Einpendlern und Auspendlern über die Gemeindegrenze ist seit 2010 negativ.

Fazit

Die Stadt Seifhennersdorf hat seit 1990 über 47 % ihrer Einwohner verloren. Auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung verlief in den letzten 25 Jahren durchweg negativ. Das Durchschnittsalter ist seit 1990 um 12,3 Jahre gestiegen und liegt aktuell bei 52,2 Jahren (Stand 2018).

Etwa 34 % der Bevölkerung ist 65 Jahre und älter, während der Anteil an Kindern und Jugendlichen auf 11,5 % gesunken ist. Die Salden aus Zu- und Fortzügen sind seit 1990 nur negative Werte, sie liegen aber größtenteils unter denen aus Geburten und Sterbefällen. Im Jahr 2015 und seit 2017 bis 2021 sind die Salden positiv, es besteht ein deutlicher Überschuss der Zugezogenen.

Um einer weiteren negativen Entwicklung entgegen zu wirken, muss die Stadt Seifhennersdorf ihre Wirtschaftskraft stärken, um vor allem junge Familien für einen Zuzug in die Stadt zu motivieren. Das setzt auch die weitere Entwicklung der weichen Standortfaktoren, wie Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebote, medizinische Versorgung und Einkaufsmöglichen voraus. Der Flächennutzungsplan soll auch dafür die baurechtlichen Grundlagen schaffen.

4.5 Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Nach der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040 ist auch für Kommunen unter 5.000 Einwohner eine Bevölkerungsprognose ausgewiesen. Bis 2040 wird ein vergleichsweise enger Korridor, in welchem sich die Bevölkerung sowohl zahlen- als auch altersmäßig entwickeln wird, abgesteckt.

Freistaat Sachsen

Nach den Ergebnissen der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung von 2023 werden die Schrumpfungs- und Alterungsprozesse in Sachsen weiter anhalten. Allerdings verlaufen diese Prozesse nach den Erkenntnissen der 7. und 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung langsamer, als noch in der 2016 veröffentlichten 6. Prognose dargestellt. Ausschlaggebend für die anhaltende Entwicklung sind zu erwartende Negativsalden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Die Salden aus Zu- und Fortzügen werden hingegen als niedrig eingeschätzt. Ursächlich sind die rapide Reduzierung der Elterngenerationen, die sich in allen Folge-generationen widerspiegelt sowie das Vorrücken geburtenstarker Jahrgänge in höhere Altersklassen. Rückläufige Geburtenzahlen und eine Zunahme der Sterbefälle bedingen einen Anstieg des Sterbeüberschusses im Prognosezeitraum.

Bis zum Ende des Jahres 2040 wird die Einwohnerzahl in Sachsen von 4.043.002 (2021) auf 3.894.690 bis 3.727.220 Einwohner in Variante 3 zurückgehen. Das entspricht einer Abnahme um 3,7 bis 7,8 % gegenüber 2021.

Landkreis Görlitz

Auf Landkreisebene wird ebenfalls eine Fortsetzung des bisherigen Trends erwartet. Aufgrund der ungünstigeren Entwicklung in den 1990er-Jahren wird auch in Zukunft der Schrumpfungsprozess im Landkreis zügiger voranschreiten als im sächsischen Maßstab. Bis zum Jahr 2040 (Basisjahr 2021) wird das Bevölkerungsniveau auf 87,8 bzw. 84,5 % gegenüber 2021 zurückgehen.

Stadt Seifhennersdorf

Einwohnerentwicklung

Die 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose weist für die Stadt Seifhennersdorf einen weiteren Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2040 aus. Demzufolge sinkt die Zahl der Einwohner auf 88,2 % bis 84,7 % des Niveaus von 2021. In absoluten Zahlen werden in drei Varianten 3.190 bzw. im Minimum 3.060 Einwohner prognostiziert. Dies ist ein Minus zwischen 424 bis 554 Einwohnern gegenüber dem Basisjahr 2012. Gegenüber dem Bevölkerungsstand im Jahr 1990 bedeutet dies einen Rückgang um 52,6 bis 54,5 %.

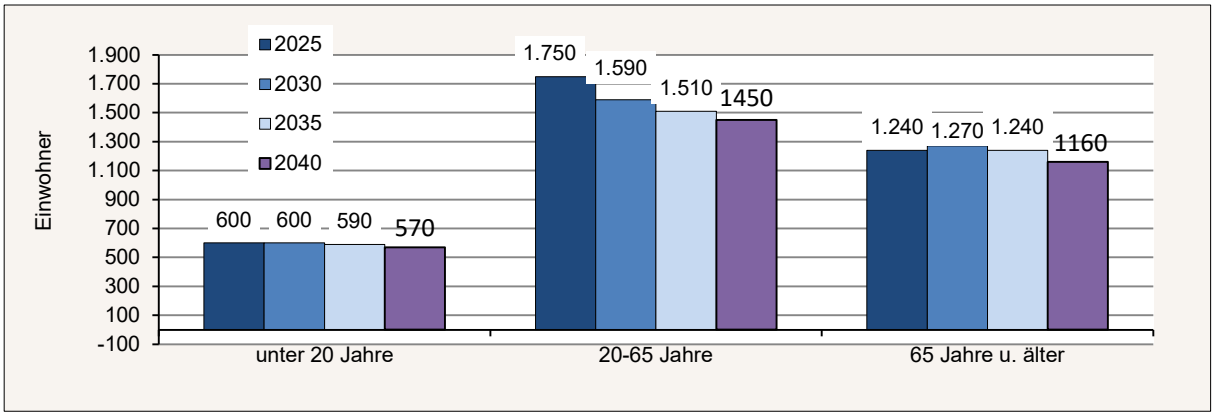
Altersstruktur

Der amtlichen Vorausberechnung zufolge werden im Jahr 2040 etwa 36,4 % bis 37,9 % der Einwohner älter als 65 Jahre sein, bei leicht stagnierender Tendenz. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 20 Jahre ist leicht rückläufig und erreicht im Jahr 2040 einen Anteil von 17,9 % bis 16,3 %. Die Kohorte der 20- bis 65-Jährigen wird weiter abnehmen.

Die Daten sprechen dafür, dass eine weitere Verschiebung zugunsten älterer Jahrgänge stattfinden wird. Perspektivisch führt dies zu einem rascheren Zuwachs in der Gruppe der über 65-Jährigen. Der Anteil der Bevölkerung im Erwerbsalter geht weiter zurück.

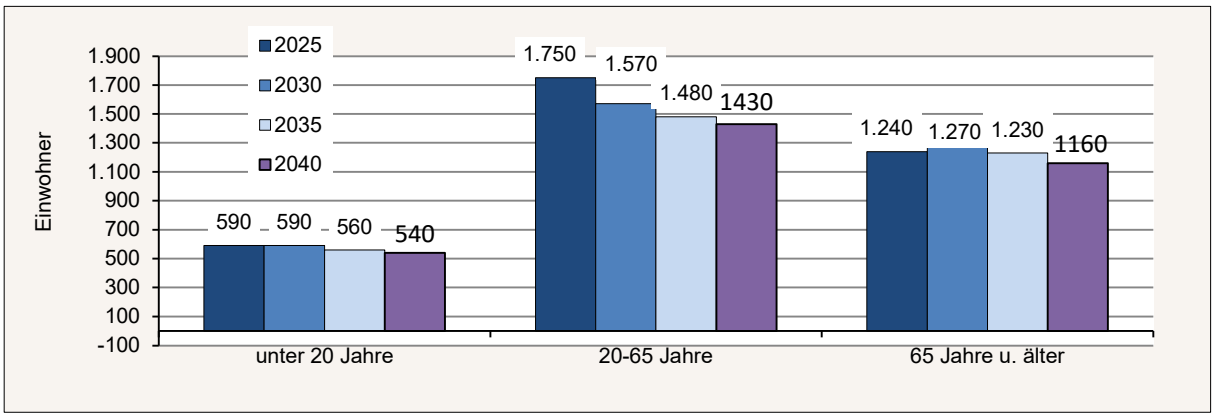
In den nachfolgenden Grafiken ist die Entwicklung der Alterskohorten in allen 3 Varianten der 8. Regionalisierten Bevölkerungsprognose dargestellt. Die Abweichungen betreffen vorrangig die Altersgruppen unter 20 Jahre sowie 20 bis 65 Jahre, während in der Altersgruppe 65 Jahre und älter kaum Unterschiede in den Varianten bestehen.

Entwicklung der Alterskohorten 2025 / 2030 / 2035 / 2040 (Variante 1)



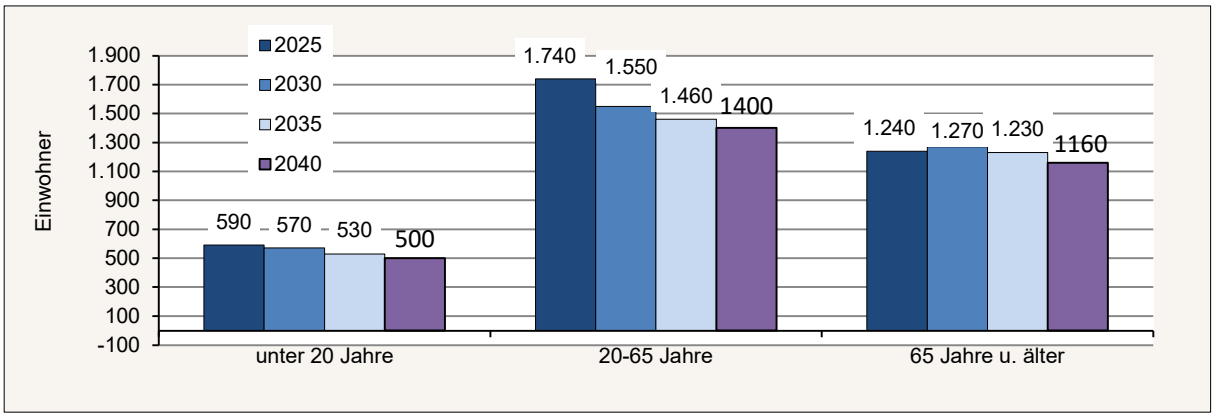
Quelle: StaLa, 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

Entwicklung der Alterskohorten 2025 / 2030 / 2035 / 2040 (Variante 2)



Quelle: StaLa, 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

Entwicklung der Alterskohorten 2025 / 2030 / 2035 / 2040 (Variante 3)



Quelle: StaLa, 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

Altersrelationen

Die Summe von Jugend- und Altenquotient wird auch als Abhängigenquotient bezeichnet. Er liegt gemäß Prognose in Seifhennersdorf im Jahr 2040 bei 119,4 bis 118,3. Das bedeutet, auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter entfallen 119,4 oder 118,3 Personen, die dem Alter nach kein Einkommen aus Erwerbsarbeit beziehen.

Jugend- und Altenquotient bilden eine Schere, die sich auch in Zukunft immer weiter öffnet. Das bedeutet, dass die demografisch bedingten Veränderungen in der Alters- und Sozialstruktur langfristig und nachhaltig wirken werden.

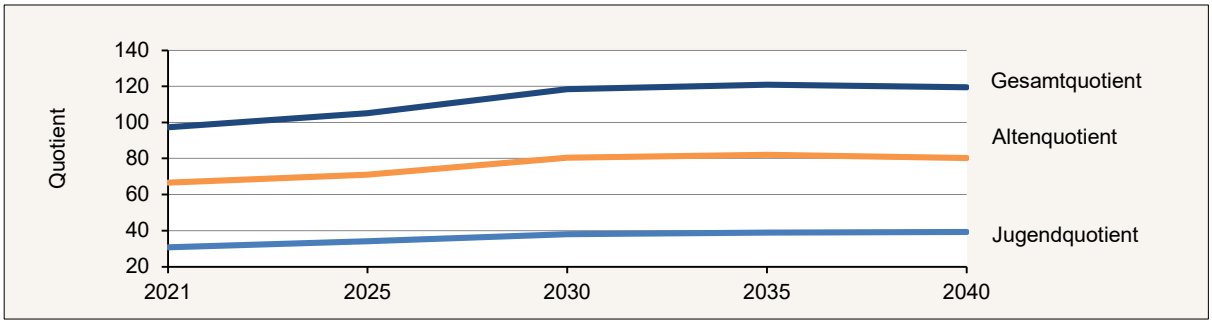
Das Durchschnittsalter wird sich gemäß der Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2040 weiter erhöhen, von 51,8 im Jahr 2021 auf 51,1 bis 52,1 Jahre im Jahr 2040.

Altersrelationen 2021 und 2025 bis 2040 (Variante 1 / Variante 3)

Jahr	2021	2025	2030	2035	2040
Jugendquotient	30,7	34,1 / 33,8	38,0 / 36,7	38,9 / 36,6	39,3 / 35,9
Altenquotient	66,6	71,0 / 71,5	80,4 / 82,3	82,1 / 84,4	80,2 / 82,4
Gesamtquotient	**97,3**	**105,1 / 105,3**	**118,4 / 119,1**	**121,0 / 121,0**	**119,4 / 118,3**

Quelle: StaLa, 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

Jugend-, Alten- und Gesamtquotient 2021 und 2025 bis 2040 (Variante 1)



Quelle: StaLa, 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

Prognose - Vergleich mit Nachbarkommunen

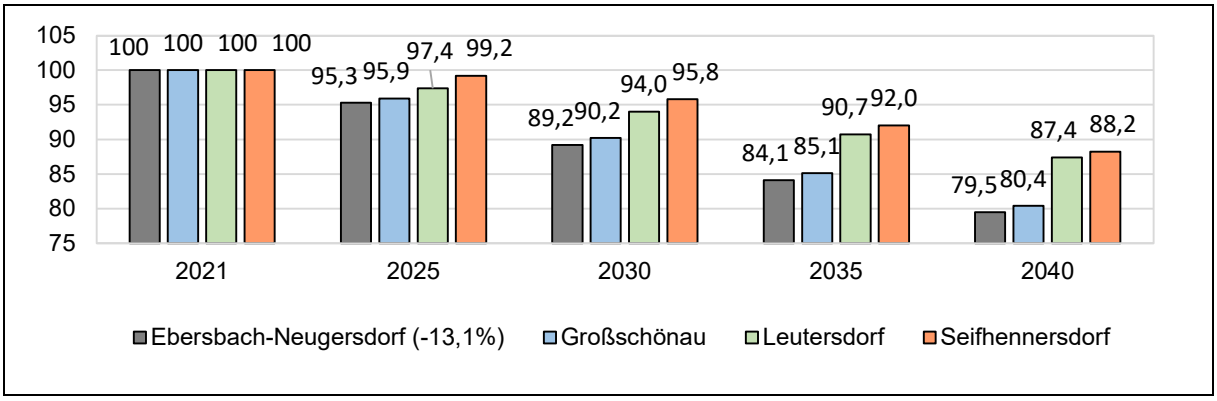
Aufgrund einer ähnlichen Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren bietet sich ein Vergleich von Seifhennersdorf mit den benachbarten Gemeinden Leutersdorf (3.461 EW) und Großschönau (5.230 EW) sowie der Stadt Ebersbach-Neugersdorf (11.526 EW) an. (im Vergleich: Seifhennersdorf: 3.614 EW); jeweils am 31.12.2021.

Es wird ersichtlich, dass für alle drei benachbarten Kommunen in der 8. Regionalisierten Bevölkerungsprognose ein weiterer Einwohnerrückgang angenommen wird. Die Stadt Seifhennersdorf nimmt dabei die vergleichsweise günstigste Entwicklung. Die Prognose ist für Seifhennersdorf deutlich positiver ausgewiesen, als noch in der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose angenommen.

(Nach der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose bis 2035 wurde für die Stadt Seifhennersdorf ein Einwohnerrückgang von 15,2 % prognostiziert. Für Großschönau 16,4 %, für Leutersdorf 17,4 % und für die Stadt Ebersbach-Neugersdorf 20,4 % gegenüber dem Jahr 2018.)

Für die Stadt Seifhennersdorf wird in Variante 1 ein Einwohnerrückgang von 11,8 % prognostiziert, für Großschönau 19,6 %, für Leutersdorf 12,6 % und für die Stadt Ebersbach-Neugersdorf 20,5 % gegenüber dem Jahr 2021.

Prognose Vergleich mit Nachbarkommunen (Variante 1)



Quelle: StaLa, 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

Fazit

Abgeleitet aus der derzeitigen Einwohnerentwicklung, den natürlichen und räumlichen Entwicklungstendenzen sowie der Altersstruktur in der Stadt Seifhennersdorf sollte als realistisches Vorzugsszenario **Variante 2** aus den drei Varianten der 8. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen gewählt werden. Für die Stadt Seifhennersdorf bedeutet das **im Jahr 2040 eine prognostizierte Einwohnerzahl von ca. 3.120**, **ein Rückgang von 13,7 % gegenüber dem Jahr 2021.**

Zum einen zeigt sich aktuell in der Gesamtbetrachtung der Bevölkerungsentwicklung im Freistaat Sachsen, dass die Variante 2 als realistischer einzuschätzen ist (insbesondere im ländlichen Raum) und zum anderen kann von der jüngsten Bevölkerungsentwicklung der vergangenen zwei Jahre nicht auf die mittelfristige Entwicklung über einen Prognosehorizont von rund 15 Jahren geschlussfolgert werden.

Zu erwarten ist ein deutlicher Rückgang der Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und unter 65 Jahren (-20,7 % bzw. -23,5 % bis 2040). Auch die Anzahl der Kinder und Jugendlichen in Seifhennersdorf wird weiter leicht sinken, obwohl deren Anteile an der Gesamtbevölkerung wahrscheinlich in etwa gleich bleiben bzw. sogar leicht ansteigen werden.

Voraussichtlich weniger ansteigen wird der Anteil der Menschen im Rentenalter (65 Jahre und älter). Laut Prognose werden im Jahr 2040 in allen drei Varianten etwa 1.160 Einwohner älter als 65 Jahre sein.

4.6 Wohnungsbestand

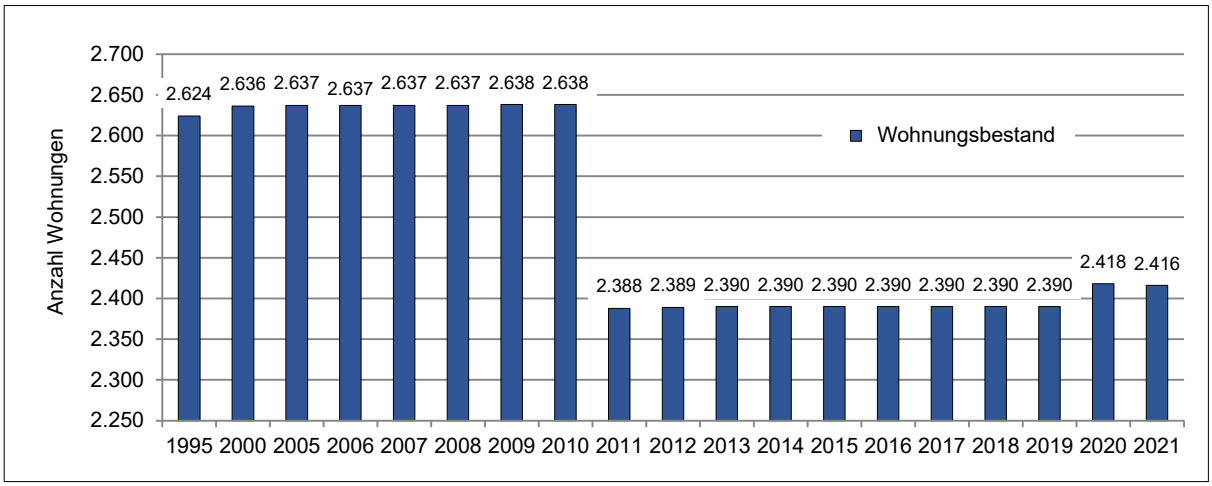
Aktuell gibt es in der Stadt Seifhennersdorf 2.416 Wohnungen in 1.243 Wohngebäuden. 1.035 Wohngebäude (83,3 % des gesamten Wohngebäudebestandes) sind Ein- und Zweifamilienhäuser (*Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Gebietsstand am 01.01.2022)*.

Der Wohnungsbestand in Seifhennersdorf ist seit 1995 relativ konstant geblieben.

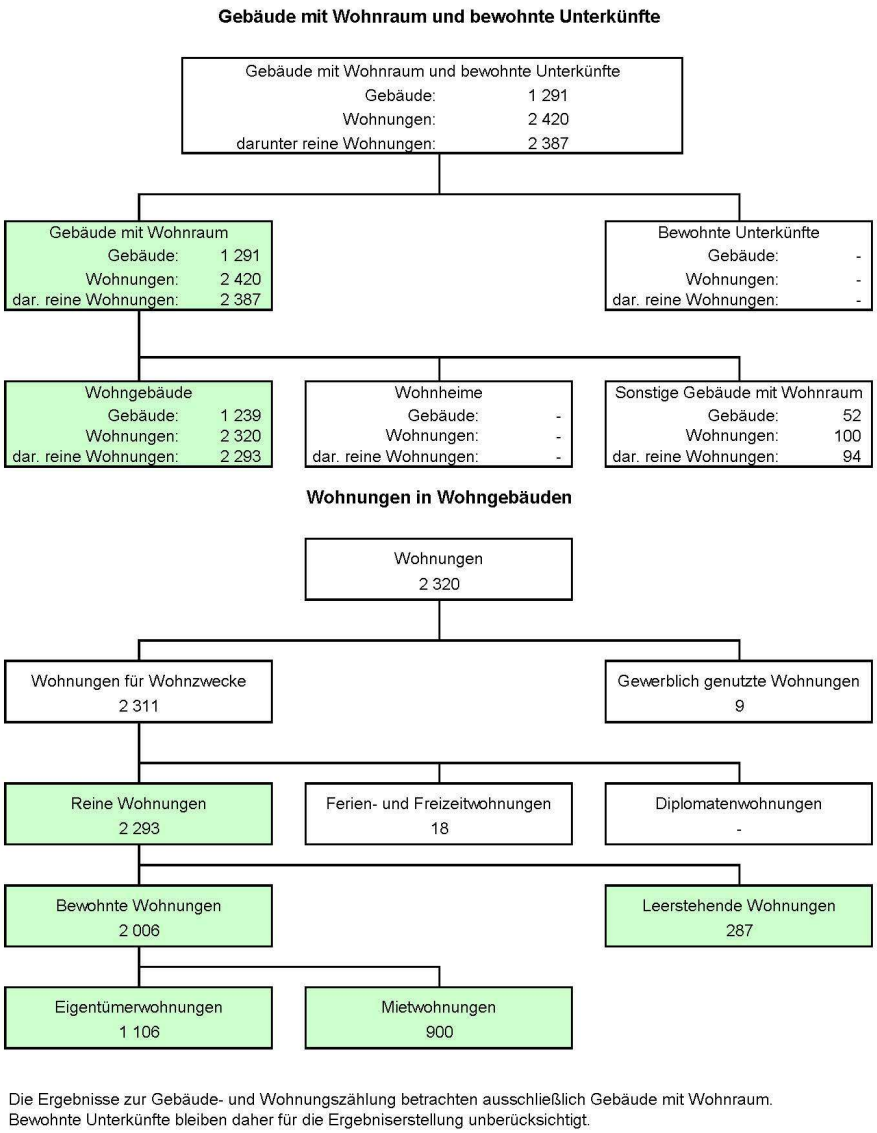
Die Auswertung des Mikrozensus 2011 hat ergeben, dass der Wohnungsbestand 68 WE unter dem im Zuge der Datenfortschreibung durch das StaLa angegebenen Werten liegt (StaLa-Gemeindedaten 2011: 2.388 WE/ Zensus 2011: 2.320).

Von 2010 zu 2011 sind laut StaLa-Daten 250 WE weniger angegeben, da die Datenerhebung ab 2011 auf Basis des Zensus vom 09. Mai 2011 (einschließlich Wohnheime) geführt wird, während die Datenfortschreibung 1995 - 2010 auf den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 basiert (ohne Wohnheime).

Entwicklung des Wohnungsbestandes 1995, 2000 sowie 2005 bis 2021



Quelle: StaLa, Gemeindedaten der Stadt Seifhennersdorf, Gebietsstand am 01.01.2022



Die Ergebnisse zur Gebäude- und Wohnungszählung betrachten ausschließlich Gebäude mit Wohnraum. Bewohnte Unterkünfte bleiben daher für die Ergebniserstellung unberücksichtigt.

Im Rahmen des Zensus 2011 werden die Gebäude und Wohnungen nach der Art des Gebäudes in hierarchischen Strukturen abgebildet.

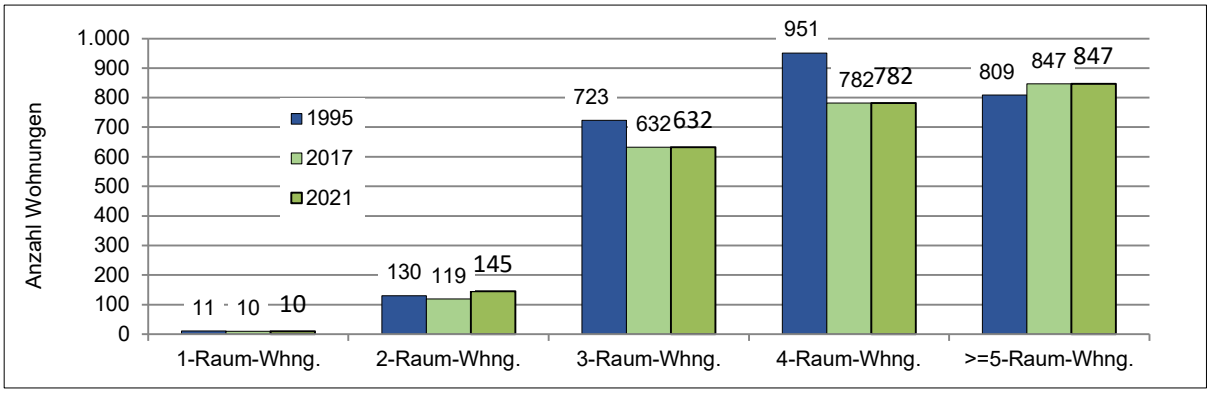
Die Abbildung zeigt die Ergebnisse für Seifhennersdorf.

Quelle:
Zensus 2011
Gebäude- und Wohnungszählung am
9. Mai 2011
Seifhennersdorf,
Stadt;
Gebietsstand:
01.01.2014

Wohnungsgrößen

Die nachfolgenden Darstellungen basieren auf den Erhebungen des Statistischen Landesamtes. Dabei ist zu beachten, dass die dort erfassten Wohnräume sowohl alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer von mindestens 6 m² Größe, darüber hinaus aber auch abgeschlossene Küchen, unabhängig von deren Größe, berücksichtigen.

Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße 1995, 2017 und 2021 im Vergleich



Quelle: StaLa, Gemeindedaten der Stadt Seifhennersdorf, Gebietsstand am 01.01.2021

Typisch für ländliche Regionen ist der überwiegende Anteil an großen Wohnungen in freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (über 83 %). Etwa 68 % aller Wohnungen in Seifhennersdorf sind 4-bis 5-Raum- und größere Wohnungen. Über 26 % der Wohnungen sind 3-Raum-WE.

Die gesamte Wohnfläche in Seifhennersdorf beträgt 190.200 m² (Stand: 31.12.2021). Damit beträgt die **durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner Ende 2021 52,6 m²** und die **durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung 78,7 m²**. Seit 2000 ist ein Anstieg beider Durchschnittswerte erkennbar. Insgesamt liegen die Werte etwas über dem Durchschnitt des Freistaates Sachsen, sind jedoch ähnlich wie im Landkreis Görlitz insgesamt. Die etwas höhere durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in der Stadt gegenüber dem Landkreis erklärt sich durch den überproportionalen Bevölkerungsrückgang in Seifhennersdorf.

Baualter

Eine Erhebung des Baualters der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgte im Rahmen der durchgeführten Gebäude- und Wohnraumzählung (Zensus 2011). Ca. 70 % der Wohnungen in Seifhennersdorf wurden demnach vor 1949 erbaut. Im Vergleich zum Landkreis Görlitz ist dies ein deutlich höherer Anteil an Altbaubeständen.

Ca. 17 % der Wohnungen wurden zwischen 1949 und 1978, zwischen 1979 und 1990 ca. 8 % und lediglich ca. 5 % nach 1990 errichtet. Diese Anteile, insbesondere der nach 1990 erbauten Wohnungen, liegen deutlich unter dem Durchschnitt des Landkreises.

Seit 2000 hatte die Stadt Seifhennersdorf nur eine sehr geringe Neubau- und Rückbautätigkeit zu verzeichnen. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum nur 5 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern neugebaut sowie 3 Wohnungen in Wohngebäuden rückgebaut.

Baujahr der Gebäude und Wohngebäude

	Gebäude mit Wohnraum		darunter Wohngebäude	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
insgesamt	1.285	2.395	1.234	2.294
Baujahr				
Vor 1919	710	1.223	680	1.159
1919 -1 948	245	459	242	452
1949 - 1978	(103)	403	(97)	391
1979 - 1986	(78)	(116)	(75)	(113)
1987 - 1990	(52)	(73)	(52)	(73)
1991 - 1995	(39)	(54)	(39)	(48)
1996 - 2000	39	42	33	36
2001 - 2004	19	22	16	19
2005 - 2008	-	3	-	3
2009 und später	-	-	-	-
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	25	40	22	37

( ) *Aussagewert eingeschränkt, da der Zahlenwert durch das Geheimhaltungsverfahren im Rahmen des Zensus 2011 relativ stark beeinflusst wurde*

Quelle: Zensus 2011, Gebietsstand 01.01.2014

Eigentümer

Der Anteil der von den Wohneigentümern selbst bewohnten Wohnungen (Wohneigentümerquote) liegt bei 50,1 %. Über 70 % der Wohnungen gehören Privatpersonen, ca. 12 % Gemeinschaften von Wohnungseigentümern und ca. 11 % Wohnungsgenossenschaften, kommunalen Wohnungsunternehmen bzw. der Kommune. Insgesamt 211 Wohneinheiten gehören der Seifhennersdorfer Wohnungsgenossenschaft eG. Weitere Großwohnvermieter sind die Gesellschaft für Kommunal-Leasing mbH & Co. Wohnungsbaugesellschaft Seifhennersdorf KG mit 82 Wohneinheiten und ein privater Vermieter mit 58 Wohneinheiten (*Quelle: Fortschreibung INSEK 2017*).

Wohnungsleerstand

Nach den Angaben der Gebäude- und Wohnraumzählung 2011 standen in Seifhennersdorf zu diesem Zeitpunkt insgesamt 287 Wohnungen leer. Dies entspricht einer **Leerstandsquote von 12,4 %**. Über 87 % der leerstehenden Wohnungen weisen dabei ein Baujahr vor 1949 auf, ca. 68 % sind Wohngebäude, die vor 1919 errichtet wurden.

Leerstehende Wohnungen in Wohngebäuden nach Baujahr

Insgesamt	Baujahr bis 1918	Baujahr 1919 bis 1948	Baujahr 1949 bis 1978	Baujahr 1979 bis 1990	Baujahr 1991 bis 1995	Baujahr 1996 bis 2000	Baujahr 2001 und später
287	194	56	27	7	3	0	0

Quelle: Zensus 2011, Gebietsstand 01.01.2014

Ein räumlicher Schwerpunkt der leerstehenden Gebäude ist entlang der Rumburger Straße und der Hauptverkehrsstraßen erkennbar. Von den 211 Wohneinheiten der Seifhennersdorfer Wohnungsgenossenschaft eG stehen insgesamt 20 Wohneinheiten (ca. 9,5 %) leer. Bei der Gesellschaft für Kommunal-Leasing mbH & Co. Wohnungsbaugesellschaft Seifhennersdorf KG ist es mit ca. 14 von 82 Wohneinheiten ein deutlich höherer Prozentsatz von 17,1 %. Von den insgesamt 58 Wohneinheiten eines weiteren privaten Großwohnvermieters steht keine leer (*Quelle: Fortschreibung INSEK 2017*).

Eine aktuelle Ermittlung der Stadt Seifhennersdorf 2022 weist einen Gebäudeleerstand aus, der wesentlich geringer ist, als noch vor Jahren. Von den leerstehenden Gebäuden sind ca. 94 % Wohngebäude. Es handelt sich um Gebäude, die zum Stichtag nicht bewohnt sind, d.h. nicht um Abrisshäuser. Das entspricht einem **Gebäudeleerstand von 6,9 %**. Der Leerstand ist über das gesamte Stadtgebiet verteilt und konzentriert sich besonders entlang der Hauptverkehrsstraßen sowie in der Nähe von Mandau, Mühlgraben und Leutersdorfer Wasser.

Für eine Wiedernutzung der zurzeit leerstehenden Gebäude bzw. eine Neubebauung dieser Grundstücke eignen sich etwa 53 der erfassten Grundstücke (62 %). 11 der genannten leerstehenden Gebäude befinden sich im Überschwemmungs- bzw. hochwassergefährdeten Bereich (13 %).

4.7 Haushaltsstruktur und -entwicklung

Die Anzahl und Struktur der Haushalte wurde ebenfalls im Rahmen des Zensus 2011 erhoben. Demnach gibt es in Seifhennersdorf 1.991 Haushalte. Laut StaLa-Daten (Hochrechnung auf Basis der Bevölkerungseckwerte aus der Fortschreibung des mit Stichtag 9. Mai 2011 durchgeführten Zensus) leben 2017 in Seifhennersdorf **1,9 Einwohner pro Haushalt**.

Haushalte

Haushalte	Anzahl	in %
Haushalte gesamt	1.991	100
Haushalte mit:		
1 Person	713	35,8
2 Personen	822	41,3
3 Personen	275	13,8
4 Personen und mehr	181	9,1

Quelle: Zensus 2011, Gebietsstand 01.01.2014

77 % aller Haushalte sind 1- und 2-Personen-Haushalte. Besonders der hohe Anteil an Singlehaushalten sowie das Alter der Bewohner sind für die Betrachtung der Wohngebäudeentwicklung von Bedeutung. In 698 Haushalten leben ausschließlich Personen im Alter von 65 und mehr Jahren, das sind 35 % aller Haushalte. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil dieser Wohngebäude mittelfristig leer stehen wird oder sogar brachfällt.

Für die Stadt Seifhennersdorf wird in Anbetracht der erreichten durchschnittlichen Haushaltsgröße die Annahme getroffen, dass sich die Haushaltsgröße weiter, aber in geringem Maße abmindert, vor allem durch eine Verschiebung der Größenstruktur der Haushalte. Gleichzeitig erfolgt eine weitere Annäherung an den Durchschnitt des Landkreises. Zukünftig wird mit einer Stabilisierung der Singlehaushalte gerechnet.

4.8 Prognose Bedarf Wohnbauflächen

Die Wohnbauflächen-Bedarfsprognose bis 2035 für die Stadt Seifhennersdorf basiert auf den Parametern, welche für den künftigen Bedarf mit heran gezogen werden. Diese sind insbesondere

- die Einwohnerentwicklung (Bevölkerungsprognose bis 2035),
- die Erhöhung des Wohnflächenbedarfs pro Einwohner,
- die steigende Wohnansprüche (Wohnungsgröße, Ausstattung, Energieeffizienz),
- der Ersatzbedarf der Bestandsgebäude (Bauzustand, Sanierung nicht wirtschaftlich),
- die Modernisierungserfordernisse (Umbau bzw. Anpassung der Bestandsgebäude),
- die Nachfrage an Wohneigentumsbildung,
- der hohe Anteil der Ein- und Zweifamilienhausquote,
- die Änderung der Haushaltsstruktur durch Abnahme der Personen je Haushalt sowie
- die Altersstruktur und damit der Bedarf an altersgerechtem und betreutem Wohnraum.

Wohnungsnachfrageprognose

Eine Wohnungsnachfrage-Prognose allein auf der Grundlage der weiteren negativen Bevölkerungsentwicklung ist nicht zielführend. Zu berücksichtigen sind

- der ermittelte Leerstand, die nicht mehr wirtschaftlich und baukonstruktiv wiedernutzbaren Objekte,
- die Annahme aus der Statistik (8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose) einer weiter negativen Bevölkerungsprognose (-13,7 %) sowie
- die weitere geringe Abnahme der Personen pro Haushalt sowie die Zunahme der Wohnflächennachfrage.

Es ist zu erwarten, dass sich zusätzlich zum vorhandenen Potenzial an leer stehenden und wiedernutzbaren Wohngebäuden ein geringer zusätzlicher Wohnbaulandbedarf entwickeln wird, da die bestehende Bausubstanz die Nachfrage nicht vollständig abdecken kann. Vielfach können Bestandsgebäude unter immobilienwirtschaftlichen Aspekten nicht wieder als adäquater und zukunftsfähiger Wohnraum umgebaut werden. Dies betrifft vor allem den langzeitigen Leerstand sowie den Gebäudebestand vor 1919. Weiterhin ist auch von einer weiteren Verkleinerung der Haushaltsgröße auszugehen, d.h. Bestandsimmobilien werden künftig durch weniger Personen für Wohnzwecke genutzt.

Auch wenn in Seifhennersdorf neue Wohnbauflächen quantitativ nicht benötigt werden, wird ein geringer Neubaubedarf zum einen als Ersatzbedarf durch physisch-technischen Verschleiß der Gebäude, zum anderen durch die qualitative Zusatznachfrage begründet, da das vorhandene Angebot nicht in jedem Fall die nachgefragten Qualitäten erfüllt. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen kann nur reduziert werden wenn es gelingt, Neubauqualitäten im leerstehenden Wohnungsbestand zu schaffen.

In Kapitel 7.2.1: Bilanz Wohnbauflächen wird das Verhältnis Bestand - Nachfragebedarf analysiert und begründet.

Der prognostizierte Korridor des Bedarfs an Bauland-Neuausweisungen beinhaltet nur zum Teil (Zunahme der Wohnfläche) qualitative Nachfrageaspekte der künftigen Bedarfe. Inwieweit der Bedarf an Anforderungen wie Barrierefreiheit, Energieeffizienz oder moderne Wohnformen durch die bestehende Gebäudestruktur langfristig gedeckt werden kann, wurde nicht mit einbezogen.

Fazit

Wohnungsbestand und Leerstand

Seifhennersdorf ist durch einen hohen Anteil an freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Etwa 55 % der Gebäude wurden vor 1919 errichtet, in der Mehrzahl sind es denkmalgeschützte Umgebindehäuser. Eine Zunahme am Wohnungsbestand hat nach 1990 nur in sehr geringem Umfang stattgefunden.

Dagegen ist ein zunehmender Gebäudeleerstand (nach den Zensus-Daten 2011: 12,4 %; aktuell 6,9 %) zu verzeichnen. Er betrifft vor allem den unsanierten Gebäudebestand sowie Gebäude in unattraktiven Lagen (Hauptstraßen und in Überschwemmungs- bzw. hochwassergefährdeten Bereichen von Mandau und Leutersdorfer Wasser).

In der gesamten Ortslage ist ein Potenzial an sanierungsfähigen bzw. wieder nutzbaren Wohngebäuden vorhanden. Nach der städtebaulichen Zielstellung - Innenentwicklung vor Außenentwicklung - sollten diese Potenziale bevorzugt genutzt werden.

Wohnungsbedarfsprognose

Bedingt durch die Zunahme der Anzahl an Haushalten, die gestiegenen Wohnansprüche hinsichtlich Größe und Ausstattung sowie Zuzüge und nachweislich gestiegene Nachfrage nach Bauland oder Bestandsimmobilien (vgl. **ANLAGE 10**: Liste Kaufanfragen der Stadt, Stand: Juni 2023) ergibt sich zusätzlich ein geringer Bedarf für neu zu errichtende Wohngebäude. Diese sollten vorrangig als Lückenschließungen und Abrundungen in innerstädtischen Lagen realisiert werden. Im Flächennutzungsplan werden kleinere neu zu beplanende Wohnbauflächen ausgewiesen (siehe Kapitel 7.2.1).

Nach Auflistung der Stadt Seifhennersdorf, Stand Mai 2023 sind 36 Kaufanfragen an die Stadt ergangen. Es handelt sich dabei um Anfragen zu Wohn- und Gewerbegrundstücken und auch zu einzelnen Wohngebäuden.

Ca. 13 % der leerstehenden Wohngebäude befinden sich in Überschwemmungsbereichen und hochwassergefährdeten Lagen von Mandau, Leutersdorfer Wasser und anderen kleineren Fließgewässern. Eine weitere städtebauliche Entwicklung in Form von Neubauten ist in diesen Bereichen baurechtlich ausgeschlossen, bewohnte Gebäude haben jedoch Bestandsschutz, eine Wiedernutzung und Sanierung sind hierbei möglich. **Daraus ergibt sich langfristig eine Flächenreduzierung von Wohnbaufläche bzw. gemischter Baufläche im Bestand von ca. 1 ha**.

Qualitative Nachfrageaspekte des Wohnens und der Erhalt der ländlichen Siedlungsstrukturen werden künftig stärker in die Bedarfsbetrachtung mit einbezogen werden. Die Ausweisungen von Wohnbauflächen ist auch erforderlich, um bestehende Infrastruktureinrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge aufrecht und attraktiv halten zu können. Dies setzt auch weiter voraus, dass Abstimmungen im regionalen und interkommunalen Rahmen zur geplanten Siedlungsentwicklung stattfinden werden.

Die Stadt Seifhennersdorf ist bemüht, die Entwicklung der letzten Jahre aufzuhalten, um zumindest eine gewisse Stabilisierung der Einwohnerzahl zu erreichen. Dazu soll unter anderem auch das Angebot von neuem hochwertigem und attraktivem Wohnraum beitragen.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Seifhennersdorf als familienfreundlicher Wohn- und Erholungsort mit maßvollem Gewerbebesatz an Bedeutung gewinnt. Aufgrund der landschaftlichen und kulturhistorischen Gegebenheiten ist in Seifhennersdorf bereits eine gute Wohnqualität vorhanden, die sich im Zuge des angestrebten Ausbaus des Naherholungs- und Tourismusangebotes voraussichtlich noch weiter erhöhen und auch eine gesteigerte Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen zur Folge haben könnte.

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

Seifhennersdorf hatte in der Vergangenheit eine große wirtschaftliche Bedeutung als ein Standort der Textilindustrie, Schuh- und Metallverarbeitung, des Fahrzeugbaus sowie Klavierbaus. Die Stadt galt als „größtes Industriedorf der DDR“. Bedingt durch die allgemeine wirtschaftliche Situation und die Lage der Stadt im Grenzgebiet zu Tschechien sind insbesondere nach 1990 große wirtschaftliche Umbrüche zu verzeichnen. Viele Betriebe und Unternehmen wurden geschlossen. Heute ist die wirtschaftliche Struktur der Stadt überwiegend durch kleine und mittelständische Unternehmen aus dem Dienstleistungs- und Handelssektor sowie auch aus dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe geprägt.

Laut den Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen gab es im Jahr 2021 insgesamt 15 Gewerbeanmeldungen und 20 Abmeldungen.

Folgende Gewerbegebiete sind durch in Kraft gesetzte Bebauungspläne vorhanden:

Nr.	Gewerbegebiet		B-Plan in Kraft gesetzt	Baufläche	Auslastungs-grad nach Fläche	Anmerkung
01	Halbendorfer Straße	GE	1995	3,9 ha	kurzfrist.	Bedarfsanmeldung für Erweiterung PALFINGER Platforms GmbH
02	Gewerbepark Trumpf *	GE	2006	5,6 ha	31,4 %	teilweise ausgelastet
03	Viebigstraße 1. BA *	GE	2009	7,9 ha	46,5 %	ausgelastet
04	Viebigstraße 2. BA	GE	2022	2,33 ha	kurzfrist.	für Erweiterung SFS Spezialfedern GmbH (SCHERDEL)
04.1	Viebigstraße „Gewerbe-gebietserweiterung“	GE	in Bear-beitung	4,74 ha	kurzfrist.	betr. B-Plan Nr. 04 mit Änderungen und Ergänzung
05	Gründelstraße	GE	2018	3,5 ha	100 %	ausgelastet
06	Autoservice Richter	GEe	2018	0,48 ha	100 %	Nutzungsänderung Autoservice - ausgelastet
07	Jentschstraße Seifhennersdorf	GE	2022/ 2023	4,12 ha	100 %	C. Bechstein Pianofortemanufaktur GmbH
			gesamt	**32,57 ha**		

** Übernahme der Angaben aus Fortschreibung INSEK 2017; Ergänzung 2023*

Die Gewerbegebiete Viebigstraße (1. BA) und Halbendorfer Straße sind in der Gewerbeflächendatenbank der Wirtschaftsförderung Sachsen GmbH erfasst.

Der Auslastungsgrad der Gewerbeflächen Halbendorfer Straße beträgt derzeit nur knapp 12 %. Es ist nur eine größere Firma hier ansässig. Eine weitere Auslastung des Gewerbegebietes wird kurzfristig stattfinden. Die ansässige Firma PALFINGER Platforms GmbH, NL Seifhennersdorf wird eine Erweiterung ihrer Produktion am Standort vornehmen.

Im Gewerbegebiet Viebigstraße wird kurz- bis mittelfristig eine Erweiterung der Produktionsfläche durch die ansässige Firma Scherdel, SFS Spezialfedern GmbH Seifhennersdorf erfolgen.

Aus diesem Grund wurde mittels Bebauungsplan ein 2. Bauabschnitt ausgewiesen (Genehmigung 2022). Aufgrund der konkreten Gebäudeplanung der Firma SCHERDEL ist ein neuer Bebauungsplan mit annähernd gleichem Geltungsbereich derzeit im Verfahren.

(Siehe Flächenbilanz Kapitel 7.1 und Kapitel 7.2.3).

Folgende Unternehmen sind in den **Gewerbegebieten** bzw. im **Sondergebiet Erholung** ansässig:

Gewerbegebiet Viebigstraße:
- Wagner Digitaldruck u. Präsentationssysteme e.K.
- SFS Spezialfedern GmbH
- OLUTEX Oberlausitzer Luftfahrttextilien GmbH

Gewerbepark Trumpf, Spitzkunnersdorfer Straße:
- Cord & Velveton GmbH
- Autohaus Röthig OHG

Gewerbegebiet Gründelstraße:
- SB Metall-Glasbau GmbH

Gewerbegebiet Halbendorfer Straße:
- Palfinger Platforms GmbH, Werk Seifhennersdorf

Gewerbegebiet Jentschstraße Seifhennersdorf:
- C. Bechstein Pianofortemanufaktur GmbH

Sondergebiet Erholung:
- Kinder- und Jugenderholungszentrum Querxenland (KIEZ), Viebigstraße 1

Altstandorte

Ein gewerblich genutzter **Altstandort im Stadtgebiet** ist besonders hervorzuheben - die überregional bekannte und agierende Firma C. Bechstein Pianofortemanufaktur GmbH,Jentschstraße 5. Sie hat am Standort Seifhennersdorf eine lange Tradition und plant bzw. realisiert bereits einen weiteren Ausbau der Produktion am Standort.

Des Weiteren ist die Firma SB Metall - Glasbau GmbH mit Standorten an der Leutersdorfer Straße sowie im Gewerbegebiet Gründelstraße ansässig, wo kürzlich eine Firmenerweiterung erfolgte.

Der Altstandort der ehemaligen Schuhfabrik Trumpf an der Spitzkunnersdorfer Straße wurde in den 1990er Jahren zu einem Gewerbestandort ausgebaut. Ein Teil der Fertigungshallen ist vermietet, u.a. an die C & V Cord und Velveton GmbH. Andere Gebäudeteile sind leerstehend, die Freiflächen ungestaltet. Das ehemalige Verwaltungsgebäude mit Großkantine und einem Wandmosaik von Hector Tobar verfällt.

Am Altstandort Nordstraße 40 ist die Firma SPEKON Sächsische Spezialkonfektion GmbH ansässig. Es bestehen Pläne zur Sanierung und Erweiterung am Produktionsstandort. Die Produktion (Textilbranche - Fallschirmtechnik) wird als nichtstörend eingestuft, so dass die Flurstücke mit im Mischgebiet integriert sind.

Das Tochterunternehmen der Agrargenossenschaft Seifhennersdorf eG (Südstraße 31a) hat 2009 die Biogasanlage „Graskraftwerk Seifhennersdorf GmbH“ errichtet. Das anfallende Biogas wird in einem BHKW in elektrische und thermische Energie umgewandelt. Der erzeugte Strom wird nach den Bestimmungen des EEG in das Netz des örtlichen Energieversorgers ENSO eingespeist. Die anfallende Wärme wird innerhalb der Biogasanlage und zur Beheizung von Gebäuden in der Milchviehanlage genutzt.

Kleinere brachliegende bzw. mindergenutzte Flächen auf innerstädtischen Gewerbestandorten stellen Potenziale für eine nichtstörende gewerbliche Nutzung dar. Sie sind in die gemischten Bauflächen integriert und werden nicht im Einzelnen ausgewiesen.

5.2 Arbeitsmarkt

Seit 2010 hat die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Seifhennersdorf ähnlich wie im gesamten Landkreis Görlitz leicht zugenommen, während die Anzahl der Beschäftigten am Wohnort zurückging.

In Seifhennersdorf gibt es insgesamt 1.346 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.06.2020). Davon arbeiten etwas mehr als die Hälfte im produzierenden Gewerbe und ca. ein Viertel im öffentlichen und privaten Dienstleistungssektor. Es folgt die Handels-, Verkehrs- und Gastgewerbebranche mit einem Anteil von ca. 13 %. Lediglich jeweils ca. 3 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Seifhennersdorf arbeitet in der Land-, Forstwirtschaft und Fischerei oder im Unternehmensdienstleistungssektor.

Der Anzahl von 1.346 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (Anzahl der Arbeitsplätze) standen im Jahr 2020 1.065 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort gegenüber.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2010, 2015-2020

Jahr	am Arbeitsort	am Wohnort	Saldo
2010	1.020	1.271	-251
2015	1.079	1.150	-71
2016	1.118	1.130	-12
2017	1.161	1.103	58
2018	1.223	1.085	138
2019	1.291	1.086	205
2020	1.346	1.065	281

Quelle; StaLa; (Stichtage 30.06.)

Pendlerströme 2010-2014, 2019

Jahr	Einpendler über Gemeindegrenzen	Auspendler über Gemeindegrenzen	Pendlersaldo
2010	595	846	-251
2011	623	872	-249
2012	648	862	-214
2013	671	814	-143
2014	663	804	-141
2019	869	733	136

Quelle; StaLa; (Stichtage 30.06.), aktualisiert Stand 01.01.2019

Seifhennersdorf weist im Jahr 2019 einen Einpendlerüberschuss von 136 Arbeitnehmern auf (Stand: 01.01.2019). Die Arbeitsplatzzentralität der Stadt liegt bei 1,1 %. Damit hat die Stadt eine primäre Bedeutung als Arbeitsstandort.

2015 waren insgesamt 134 Personen in Seifhennersdorf arbeitslos gemeldet. Seit 2010 ist die Anzahl der arbeitslos gemeldeten Personen von 270 auf 134 deutlich zurückgegangen. In der Stadt sind demnach rund 6,1 % der Personen im erwerbsfähigen Alter arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zum Landkreis Görlitz und zum Freistaat Sachsen ist der Anteil in der Stadt Seifhennersdorf geringer.

Fazit

Die ehemals als „größtes Industriedorf der DDR“ genannte Stadt Seifhennersdorf hatte nach 1990 große wirtschaftliche Verluste und Umbrüche zu verzeichnen. Mehrere große Industrieanlagen sind brachgefallen bzw. wurden inzwischen abgerissen. Die wirtschaftliche Struktur der Stadt ist heute durch kleine und mittelständische Unternehmen aus dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe mit zum Teil überregionaler Bedeutung sowie aus dem Dienstleistungs- und Handelssektor geprägt. Für Neuansiedlungen stehen in den im FNP ausgewiesenen Gewerbegebieten, aber auch begrenzt an innerstädtischen Standorten noch Flächen zur Verfügung.

Die Zahl der arbeitslos gemeldeten Personen ist seit 2010 deutlich gesunken, ihr Anteil fällt im Vergleich zum Landkreis geringer aus. Im Jahr 2019 war ein Einpendlerüberschuss zu verzeichnen.

Um diese Tendenz dauerhaft zu stabilisieren muss die Stadt alle Möglichkeiten nutzen, ihre vorhandenen Potenziale gezielt zu vermarkten, um weitere Arbeitsplätze zu schaffen und Investoren zu rekrutieren.

5.3 Einzelhandel

Laut dem IHK-Handelsatlas Sachsen liegt die Einzelhandelsverkaufsfläche pro Einwohner in Seifhennersdorf unter 0,5 m² je Einwohner. Sie ist damit deutlich niedriger als der Durchschnittswert des Landkreises (1,72 m² je Einwohner), jedoch ähnlich wie in anderen ländlich gelegenen Städten und Gemeinden in der Region.

Großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² ist in Seifhennersdorf nicht vorhanden *(Quelle: Handelsatlas des IHK-Bezirks Dresden 2015).*

Für den „Lebensmittelmarkt Richterbergweg“ des Netto-Discounters wurde durch Bebauungsplan die geplante Modernisierung und Umstrukturierung des Marktes und eine Erweiterung der vorhandenen Verkaufsfläche von derzeit 777 m² auf 1.050 m² beschlossen.

Insgesamt sind in Seifhennersdorf ca. 100 teils im Nebenerwerb tätige Gewerbetreibende, darunter ca. 20 Einzelhändler mit einer Ladenfläche, ansässig. Den Bedarf nach Waren des täglichen Bedarfs decken außer dem Netto-Markendiscounter am Richterbergweg 2 mehrere kleine Einzelhandelsgeschäfte ab. Des Weiteren werden Wochen- und Naturmärkte veranstaltet.

Fazit

Die Nahversorgung in Seifhennersdorf wird mit den vorhandenen Handelseinrichtungen weitgehend gedeckt. Darüber hinaus besteht in der Stadt jedoch ein eingeschränktes Sortiment, so dass Einzelhandelseinrichtungen im Umland erschlossen werden müssen. Eine qualitative Aufwertung und quantitative Vielfalt an Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sollte angestrebt werden.

5.4 Tourismus und Erholung

Der Fremdenverkehrsverein Seifhennersdorf e. V. und der KiEZ „Querxenland“ Seifhennersdorf e. V. sind Mitglieder im Tourismusverband Oberlausitz-Niederschlesien e. V. Die Stadt ist zudem Mitglied in der Touristischen Gebietsgemeinschaft (TGG) Naturpark Zittauer Gebirge/Oberlausitz e. V.

Das touristische Leitbild der Stadt lautet *„Seifhennersdorf - ein Ferienort für die Familie“* und die Stadt wirbt mit dem Slogan „Karaseks Revier“.

Neben dem Karasek-Museum sowie einem ca. 21 km langen thematischen Ringrad- und Wanderweg gibt es in Seifhennersdorf eine Reihe von Veranstaltungen und Führungen zu diesem Thema. Weitere touristische Ziele sind das privat geführte Eisenbahnmuseum und die Puppensammlung. Zahlreiche familien- und kindergerechte Angebote bietet das überregional bekannte Kinder- und Jugenderholungszentrum (KiEZ) „Querxenland“.

Das in unmittelbarer Nähe des KiEZ gelegene Wald- und Erlebnisbad „Silberteich" wird von der Stadt Seifhennersdorf als Eigentümer betrieben.

Aufgrund der landschaftlich und naturräumlich reizvollen Lage im Mittelgebirgsraum besteht ein hohes Naherholungspotenzial. Durch das Stadtgebiet bzw. die umliegenden Regionen verlaufen zudem mehrere, teils grenzüberschreitende Rad- und Wanderwege (Fernradwege Bayreuth-Zittau, Oder-Neiße-Radweg, Spree-Radweg und Rübezahlradweg, regionale Radwanderwege Umgebindehausweg und Spreequellenweg). In Seifhennersdorf gibt es außerdem einen Naturlehrpfad und ein besonderes Naturerlebnis bietet der Seifhennersdorfer Lama-Hof.

Eine touristische Besonderheit stellen die zahlreichen historischen Umgebindehäuser im Stadtgebiet dar. Die Stadt ist Teil der Oberlausitzer Umgebindelandschaft und Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Deutscher Fachwerkstädte e. V. (ADF).

Eine Regionalstrecke der Deutschen Fachwerkstraße durch die Oberlausitz, in die auch Seifhennersdorf einbezogen sein wird, befindet sich momentan in der Aufbauphase.

In Seifhennersdorf sind im Juli 2015 insgesamt 3 geöffnete Beherbergungsbetriebe mit mehr als 9 Betten registriert. Insgesamt werden 607 Betten angeboten. Die größte Einrichtung ist dabei das KiEZ „Querxenland". Unterkünfte in der Stadt bieten des Weiteren die mit 3 Sternen klassifizierte Bildungs- und Begegnungsstätte Windmühle Seifhennersdorf e. V., das Hotel und Gasthaus „Zur Linde" und der Gasthof "Bergidyll". Ca. 40 Betten stehen in nebengewerblichen Einrichtungen zur Verfügung (Ferienwohnungen). Die durchschnittliche Auslastung der gewerblichen Beherbergungsbetriebe beträgt 32,5 % und die durchschnittliche Aufenthaltsdauer liegt bei 3,1 Tagen. Zum 30.06.2016 wurden insgesamt 57.477 Übernachtungen und 18.299 Ankünfte registriert.

Im Stadtgebiet gibt es 4 Gaststätten sowie weitere Imbiss- und Caféangebote (*Quelle: Fortschreibung INSEK 2017*).

Fazit

Die Stadt Seifhennersdorf verfügt über attraktive Freizeit- und Erholungsangebote und aufgrund ihrer landschaftlich und naturräumlich reizvollen Lage im Mittelgebirgsraum über ein hohes Naherholungspotenzial. Ziel ist, die vorhandenen Potenziale weiter auszubauen und effektiv zu vermarkten, um den Tourismus und die Wirtschaftskraft zu beleben und Seifhennersdorf auch als Wohnort zu stärken.

6 Entwicklungsprognose und -ziele

In der *Fortschreibung des INSEK 2017* werden in den einzelnen Fachkonzepten Ziele und Maßnahmen für die weitere Entwicklung der Stadt Seifhennersdorf benannt. Aus dem gesamten Maßnahmenkatalog erfolgte die Auswahl folgender prioritärer Maßnahmen, die eine wichtige Bedeutung für die Entwicklung der Stadt Seifhennersdorf haben und deshalb vorrangig umzusetzen sind:

- Maßnahmen zur Stärkung des Stadtkernbereiches
- Entwicklung der Gewerbestandorte
- Konkretisierung städtebaulicher und strategischer Festlegungen in einem Flächennutzungsplan
- Verbesserung der Ortsbildgestaltung durch die Verwendung möglichst einheitlicher, an der historischen Bausubstanz orientierten Materialien und Gestaltungselementen
- Erarbeitung einer Klassifizierung für brachliegende Denkmalschutzobjekte sowie weitere ortsbildprägende Gebäude unter Einbeziehung von Fachleuten und zuständigen Behörden als Grundlage für Nachnutzung oder Abriss
- Bauvorhaben (Einzelmaßnahmen bzw. B-Pläne etc.), die im unmittelbaren Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmalen durch weiterführende Bauleitplanungen entwickelt werden, bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß §2 SächsDSchG. Die frühzeitige Einbindung der zuständigen Genehmigungsbehörde des Landratsamtes Landkreis Görlitz ist hierfür erforderlich. Kulturdenkmale nach §2 Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) unterliegen der Erhaltungspflicht nach §8 SächsDSchG. Ferner dürfen Kulturdenkmale nach § 12 Abs. 1 SächsDSchG nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde in ihrem Erscheinungsbild oder ihrer Substanz verändert oder beeinträchtigt werden
- Attraktive, benutzerfreundliche Gestaltung des öffentlichen Raums inkl. Grün-/ Freiflächengestaltung und Verbesserung der Barrierefreiheit
- Herstellung des Lückenschlusses der B 178n zur BAB 4 bei Weißenberg
- Ausbau/Sanierung der Staatsstraßen 139, 140 und 141 innerhalb des Gemeindegebietes
- Bedarfsgerechter Bau sowie Sanierung/Befestigung von Geh-/Radwegen
- Errichtung eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Gründelstraße (S 140) / Neugersdorfer Straße
- Prüfung einer Aufweitung der Südstraße entsprechend erforderlicher Regelbreite
- Barrierefreie und wetterfeste Gestaltung aller Bushaltestellen
- Erhaltung und (Ersatz)Neubau der kommunalen Anlagen zur Entwässerung der Niederschlagswässer sowie Erarbeitung einer grundsätzlichen Regelung zur Einleitung in öffentliche Kanäle
- Flächendeckender Ausbau der Breitbandversorgung im Gemeindegebiet
- Prüfung der Einrichtung einer interkommunalen Koordinierungsstelle für gemeinsame Wirtschaftsförderung mit den Nachbargemeinden und in Kooperation mit der Wirtschaftsförderung Sachsen GmbH und der Entwicklungsgesellschaft Niederschlesische Oberlausitz mbH zur Koordinierung der Wirtschaftsförderaktivitäten; Aufbau und Pflege von Kooperationsbeziehungen; Aktivierung und Beratung von Unternehmen und sonstigen Wirtschaftakteuren; Durchführung von Veranstaltungen und

Standortmarketing sowie Initiierung und Begleitung von Maßnahmen zur Stärkung der Verfügbarkeit von Fach- und Nachwuchskräften

- Verstärkte Aufnahme der touristischen Alleinstellungs- und Profilierungsmerkmale sowie Intensivierung des Marketings zu den Themen „Karasek“, „Baukultur/Umgebindehäuser“, „Geologie“ sowie „Grenzstadt“ in den touristischen Einrichtungen und Angeboten
- Intensivierung der Abstimmung von Maßnahmen zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur und Angebote sowie Entwicklung gemeinsamer Marketingaktivitäten unter dem Dach des Fremdenverkehrsvereins Seifhennersdorf e. V.

- Durchführung von brandschutztechnischen Maßnahmen im Karasek-Museum sowie perspektivische Anpassung der Personalsituation, Räumlichkeiten und Ausstellungen an die Anforderungen an ein Museum bzw. eine Touristinformation inkl. des Einsatzes zeitgemäßer Medien in Zusammenarbeit mit Partnern (u. a. Senckenberg Gesellschaft für Naturforschung)
- Betrieb und bedarfsorientierte Entwicklung der Kinderbetreuungseinrichtungen nach Maßgaben des SächsKitaG und des Landkreises Görlitz
- Sicherung einer bedarfsgerechten Entwicklung und zeitgemäßen Ausstattung der Schulen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben und des demografischen Wandels
- Entwicklung des Karlihauses als Vereins- und Freizeitzentrum auf Basis der Erstellung einer realistischen Nutzungskonzeption unter Einbeziehung der Vereine
- Verbesserung der Auslastung des Traditionshofes Bulnheim zur wirtschaftlichen Betreibung unter Berücksichtigung der förderrechtlichen Bindungen
- Erhaltung, Umbau und Erneuerung der Sportanlagen
- Mitwirkung und Unterstützung bei der konzeptionellen Maßnahmenentwicklung für die Mandau zur Verminderung des Hochwasserrisikos, Verbesserung des Gewässerzustandes und zur Sicherstellung einer nachhaltigen Bewirtschaftung zum Schutz des Gewässers
- Hochwasserschutz- und Pflegekonzept für die Gewässer 2. Ordnung
- Umsetzung der Maßnahmen des Brandschutzbedarfsplanes, insbesondere zur Verbesserung der Löschwasserversorgung (u. a. in Halbendorf, Seifen und im westlichen Oberdorf)
- Einführung eines kommunalen Energiemanagements als Einstieg in den Klimaschutz und als wesentlicher Bestandteil einer kommunalen CO_2- und Kosten-Minderungsstrategie
- Umsetzung der Anforderungen aus dem Sächsischen E-Government-Gesetz (SächsEGovG) - Gesetz zur Förderung der elektronischen Verwaltung im Freistaat
- Aktive Mitwirkung in der interkommunalen Organisation und Entgegennahme von Leistungen des Naturparks Zittauer Gebirge in den Bereichen Natur- und Landschaftspflege, nachhaltiger Erholungsnutzung, der Bildung für nachhaltige Entwicklung sowie der Regionalentwicklung, vor allem zur weiteren touristischen Entwicklung sowie der Erhaltung und weiteren Steigerung der Lebensqualität der Einwohner und damit einhergehender wirtschaftlicher Stärkung.

7 Darstellung der Flächennutzungen

7.1 Flächenübersicht

Die bestehende und geplante Flächenaufteilung des Plangebietes ist in nachstehender Tabelle dargestellt:

Flächenbilanz

Nr.	Art der Nutzung	Bestand (ha)	Planung (ha)
1	Wohnbaufläche (W)	88,78	2,65
2	Gemischte Baufläche (M)	113,98	-
3	Gewerbliche Baufläche (G/Ge)	32,57	3,78
4	Sondergebietsfläche Erholung (SO_E)	7,83	-
5	Grünfläche	182,86	8,30
6	Wasserfläche	17,00	-
7	Fläche für die Forstwirtschaft	223,00	-
8	Flächen für die Landwirtschaft	1.242,00	-
	Sonstige Flächen	3,98	-
1-8	**Gesamtfläche**	**1.912,00**	**14,73**

Quelle: eigene Berechnungen FNP 2023
Gesamtgemeindefläche lt. StaLa, Gemeindedaten der Stadt Seifhennersdorf, Gebietsstand am 31.12.2021

7.2 Bebaute Flächen

Gemäß der Bestandssituation werden in Seifhennersdorf Flächen als **Wohnbauflächen /W)** sowie als **gemischte Bauflächen (M)** ausgewiesen, die sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen und in denen sich auch Nachverdichtungsmöglichkeiten anbieten, insbesondere auf Brachflächen im städtischen sowie im privaten Eigentum. Des Weiteren sind im Stadtgebiet **gewerbliche Bauflächen (G)** und **eingeschränkte gewerbliche Bauflächen (GEe)** sowie eine **Sonderbaufläche Erholung (SO_E)** vorhanden.

Die Bestandsflächen enthalten auch eine Vielzahl leerstehender Wohngebäude, die Sanierungsobjekte darstellen bzw. deren Grundstücke nach Abriss als Bauland zur Verfügung stehen können.

Trotz der sinkenden Einwohnerzahl (gemäß der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung zum Jahr 2040 nur noch ca. 3.060 bis 3.190 Einwohner) besteht eine Nachfrage nach Wohnbauflächen, die auch kurzfristig zur Verfügung stehen können. Es ist die Strategie der Stadt, im Flächennutzungsplan dafür einzelne Neubauflächen als Abrundungen der bebauten Flächen zu schaffen, da der Planungshorizont auf 10 bis 15 Jahre ausgelegt ist (s. Kap. 7.2.1 Wohnbauflächen).

7.2.1 Wohnbauflächen

Bestand

Bei den **Wohnbauflächen im Bestand** handelt es sich zum einen um **Reine Wohngebiete (WR)**, die ausschließlich dem Wohnen dienen sowie um **Allgemeine Wohngebiete (WA). S**ie dienen neben Versorgungseinrichtungen vorwiegend dem Wohnen.

Geschosswohnungsbau der 1950/60er und 1970er Jahre:
- Albert-/Marxstraße
- Zur Quetsche/Nordstraße
- Rosa-Luxemburg-Straße

In den Außenbereichen entstanden in den 1920/30er und 1970/80er Jahren, ohne Anbindung an die Kernsiedlung:
- Bruno-Schmidt-Siedlung, Neugersdorfer Straße
- Siedlung zwischen Viebig- und Volksbadstraße
- Ernst-Israel-Straße am Richterberg

Eine Differenzierung dieser Flächen erfolgt im Flächennutzungsplan nicht. Die Ausweisung erfolgt nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als **Wohnbauflächen (W)** gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Insgesamt sind rund 88,78 ha als Wohnbaufläche im Bestand ausgewiesen.

Sanierungsgebiet „Zentrumsbereich“

Im Kernbereich der Stadt wurde 1996 im Rahmen der Städtebaulichen Sanierung ein förmliches Sanierungsgebiet festgeschrieben. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes betrug insgesamt ca. 22 ha. Insbesondere die Ortsmitte der Stadt zwischen Nordstraße und Rumburger Straße mit den öffentlich genutzten Gebäuden, wie Rathaus, Bulnheimscher Hof, Museum, Kreuzkirche und Pfarramt, aber auch durch Vereine genutzte Häuser (Weißeweg Club und das KARLI-Haus in der Rosa-Luxemburg-Straße) wurden einbezogen. Mit dieser gezielten innerörtlichen Entwicklung wurden sowohl Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden und Freiflächen als auch die Schaffung einer Zentrumsstruktur und die Entwicklung des Tourismus als Wirtschaftszweig erreicht. Die Sanierungssatzung wurde 2019 aufgehoben.

Aufgrund des Sanierungsstandes sowie des weiterhin vorhandenen Gebäudeleerstandes sind in der Gesamtstadt auch weiterhin Sanierungsmaßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände erforderlich, insbesondere auch im Bereich entlang der Mandau.

Des Weiteren verfügt die Stadt Seifhennersdorf über eine **Klarstellungssatzung gemäß § 34 BauGB „Nordstraße 62b und Feldhäuserweg“** aus dem Jahr 2007 sowie die **Einbeziehungssatzung „Wohnbebauung An der Läuterau“** von 2018.

Beide Satzungen dienen dazu, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt. Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzungen ist des Weiteren, dass sie gemäß § 34 Abs. 5 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind.

Die in Kraft gesetzten B-Plangebiete und Satzungsgebiete sind im Überblick in **ANLAGE 5** dargestellt.

Bilanz Wohnbauflächen

Eine Erfassung des Leerstandes und der Potenziale innerhalb der Stadt (Stand Mai 2023) führt zu folgenden Aussagen:

- Insgesamt stehen auf ca. 53 Grundstücken Gebäude leer, deren Substanz sich als Potenzial für eine Sanierung, Umnutzung oder auch Neubau auf dem Grundstück eignet.
- Zusätzlich besteht Sanierungspotenzial in ca. 11 leerstehenden Wohngebäuden, die sich im hochwassergefährdeten oder im Überschwemmungsbereich befinden.
- Rund 45 % der Gebäude stehen unter Denkmalschutz.
- Insgesamt wird der Leerstand mit ca. 136 WE ausgewiesen. Das entspricht einem **Leerstand von rund 3,9 %** (3.614 WE am 31.12.2021), wobei nur komplett leerstehende Gebäude erfasst wurden.
- Auf 22 Grundstücken befinden sich Ruinen, deren Grundstücke nach Abriss der Gebäude renaturiert werden sollen. Aus dem derzeitigen ruinösen Bestand sind damit etwa **35-40 WE durch Abriss abgängig**. Aufgrund ihrer Lage im Überschwemmungs- bzw. hochwassergefährdeten Bereich oder in externer Stadtrandlage werden **weitere ca. 20 WE** als gefährdet eingeschätzt. Für diese Wohngebäude kommen längerfristig ebenfalls ein Abriss und die Renaturierung der Grundstücksflächen infrage.
- Für die Gebäude im Überschwemmungsbereich besteht Bestandsschutz, Sanierungsmaßnahmen sind möglich. Ein Neubau oder Umbau sollte dagegen nicht erfolgen. Bei dauerhaftem Leerstand sollten diese Grundstücke bevorzugt renaturiert werden, was einen **zusätzlichen Grünflächenanteil von ca. 5 ha** bedeuten würde.

Planung

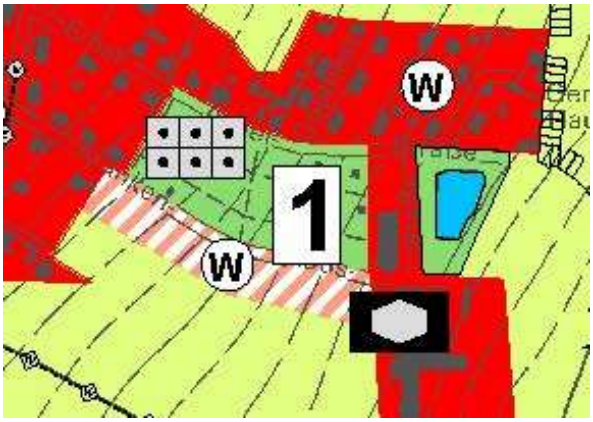
Es ist Anliegen der Stadt, im Flächennutzungsplan zusätzlich zu den vorhandenen innerstädtischen Potenzialen kleinere Ergänzungsstandorte für Einfamilienhausbebauung innerhalb des Stadtgebietes zur Abrundung der Bestandsflächen anzubieten. **Es sind insgesamt 5 Wohnbauflächen auf innerstädtischen Standorten mit einer Fläche von 2,65 ha für eine Bebauung mit ca. 26 WE geplant.**

Wohnbauflächen - Planung

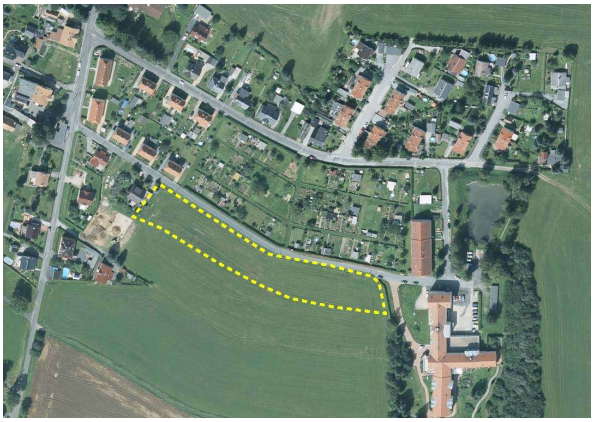
lfd. Nr.	Bezeichnung	Flurstück Nr.	Art der Nutzung (Bestand)	Fläche ha	WE Ansatz: 1.000 m²/ Grundst.
01	Ernst-Israel-Str./ südlich der Krankenhausstraße	Teil von 862/8, 861/3,862/3	Grünfläche	0,79	ca. 8
02	Bruno-Schmidt-Siedlung	Teile von 1164/44	unbebaute Fläche Grünfläche	0,18	ca. 2
03	Richterbergweg, hinter Nettomarkt	Teil von 786/15	unbebaute Fläche	0,41	ca. 4
04	Rosa-Luxemburg-Straße	1141/r 1141/12	Abrissfläche Industriebau	0,43	ca. 4
05	Neugersdorfer Straße	1169/6 1164/48 Teil von 1168/3 Teil von 1164/44	Grünfläche, Gehölz	0,84	ca. 8
			Flächeninanspruchnahme neu	**2,65**	**ca. 26**

Anmerkung:
Die Nummerierung der geplanten Flächen entspricht der Darstellung in der Planzeichnung.

Wohnbaufläche (Nr. 1): Ernst-Israel-Straße / südlich der Krankenhausstraße



Quelle: Ausschnitt FNP Entwurf, Stand 18.08.2023

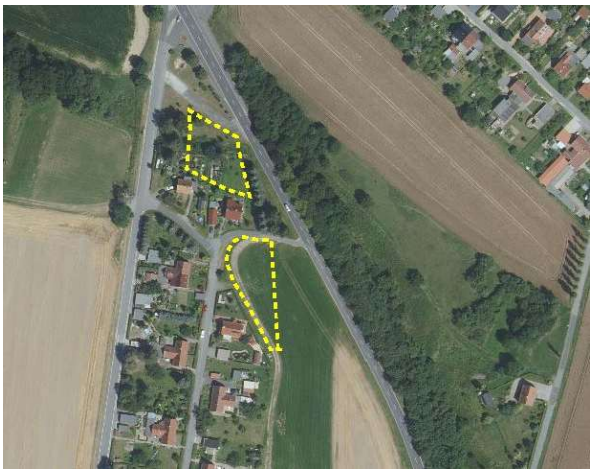


Quelle: egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.htm

Die Fläche zwischen Ernst-Israel-Straße und Krankenhausstr. bleibt Kleingartenanlage.
Als Wohnbaufläche ist nur der Bereich südlich der Krankenhausstraße geplant.
Fläche für ca. 8 WE = 7.900 m²

Wohnbaufläche (Nr. 2): Bruno-Schmidt-Siedlung

Quelle: Ausschnitt FNP Entwurf, Stand 18.08.2023



Quelle: egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.htm

Neuausweisung von zwei Baugrundstücken als Abrundung der Siedlung.
Die Flächen sind voll erschlossen.
Fläche für 2 WE = 1.800 m²

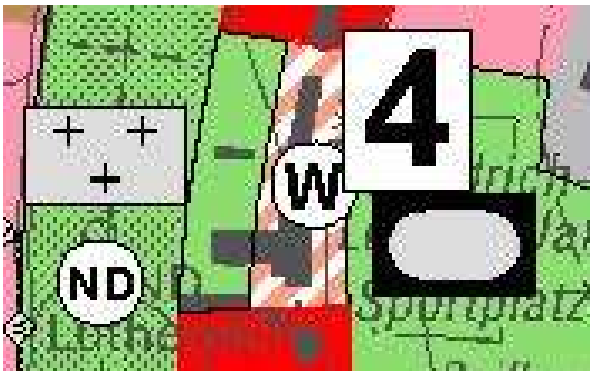
Wohnbaufläche (Nr. 3): Richterbergweg, hinter Nettomarkt

Quelle: Ausschnitt FNP Entwurf, Stand 18.08.2023

Quelle: egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.htm

Erweiterung der Wohnbaufläche, wie im Entwurf vom 16.11.2020 dargestellt. - Straßenbegleitende Bebauung westlich der vorhandenen Erschließungsstraße.
Eine Bebauung östlich der Straße (Grünfläche) kann bei Bedarf später über eine einfache FNP-Änderung ermöglicht werden.
Fläche für ca. 4 WE = 4.100 m²

Wohnbaufläche (Nr. 4): Rosa-Luxemburg-Straße (Abrissfläche Industriebau)

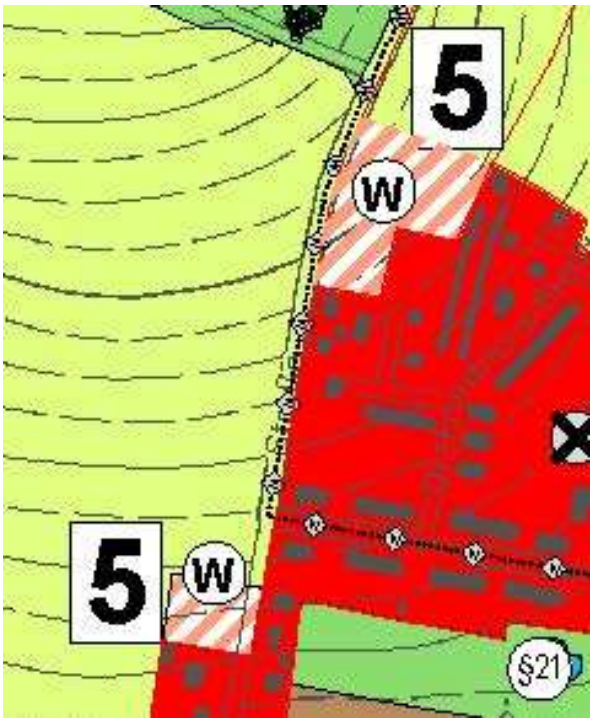


Quelle: Ausschnitt FNP Entwurf, Stand 18.08.2023

Quelle: egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.htm

Die Wohnbaufläche bleibt wie im Entwurf vom 16.11.2020 dargestellt.
Es ist ein Abstand der Bebauung von 30 m zum angrenzenden Grundstück Friedhof einzuhalten.
Fläche für ca. 4 WE = 4.300 m²

Wohnbaufläche (Nr. 5): Neugersdorfer Straße



Quelle: Ausschnitt FNP Entwurf, Stand 18.08.2023

Quelle: egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.htm

Geplante Wohnbaufläche als zwei kleinere Ergänzungsstandorte entlang der Neugersdorfer Straße in Verlängerung der vorhandenen Wohnbebauung als Abrundung des Bestandes. Beide Teilflächen sind für die Errichtung je eines Einfamilienhauses geplant.

Für die Fläche westlich der Neugersdorfer Straße (neben Nr. 5) liegt ein Bauantrag vor, dem die Stadt zustimmt. Der auf dem Grundstück befindliche Baumbestand wird für die Bebauung gerodet. Entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren geregelt.
Fläche für ca. 8 WE = 8.400 m²

Die geplanten Wohnbauflächen **Nr. 1 (Ernst-Israel-Straße)** und **Nr. 3 (Richterbergweg)** liegen innerhalb eines Vorbehaltsgebietes „Landschaftsbild und Landschaftserleben" i. V. m. Grundsatz 4.2.2 Regionalplan 2010 (vgl. Festlegungskarte „Raumnutzung"). Dieser Grundsatz der Raumordnung schränkt die Siedlungsentwicklung nicht grundsätzlich ein. Die genannten zwei geplanten Wohnbauflächen befinden sich des Weiteren innerhalb des Naturparkes „Zittauer Gebirge".

Die geplante Wohnbaufläche **Nr. 3 (Richterbergweg)** befindet sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmales (Historischer Ortskern).

Diese Besonderheiten sind bei der Gebäudeplanung mit zu berücksichtigen.

7.2.2 Gemischte Bauflächen

Bestand

Gemäß § 5 BauGB Abs. 2 Satz 1 werden im Flächennutzungsplan Bauflächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung ausgewiesen. Gemischte Bauflächen können nach § 1 Abs. 2 der BauNVO weiter nach Baugebieten untergliedert werden (Wohngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete, Gewerbebetriebe). Entsprechend dem vorhandenen, historisch gewachsenen Gebietscharakter erfolgt in Seifhennersdorf im gesamten Stadtgebiet **ein großer Flächenanteil als Ausweisung von gemischten Bauflächen im Sinne von Mischgebieten**, vorrangig entlang der Hauptverkehrsstraßen und in Angrenzung an gewerbliche bzw. landwirtschaftlich genutzte Bauflächen. Nach § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Bei den Flächenausweisungen handelt es sich des Weiteren auch um **Bereiche mit dörflichem Charakter (Dorfgebiete),** vor allem an den Siedlungsrändern, in denen neben dem Wohnen landwirtschaftliche Betriebe und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe vorhanden sind.

Insgesamt sind rund 114 ha als gemischte Baufläche im Bestand ausgewiesen. Eine Differenzierung in Mischgebiete und Dorfgebiete erfolgt im Flächennutzungsplan nicht.

Die vorhandenen Strukturen sollen in ihrer ursprünglichen Form bestehen bleiben, durch Sanierung in ihrem Gefüge erhalten bzw. weiterentwickelt und als Wohn- und Arbeitsort lebenswert gestaltet werden. Alte Bauernhöfe können beispielsweise einer nichtstörenden gewerblichen Nutzung zugeführt werden, um damit deren Erhaltung zu sichern. Die Ansiedlung von Handwerksbetrieben sowie nichtstörenden Gewerbebetrieben ist auf gemischten Bauflächen möglich.

Eine Neuausweisung gemischter Bauflächen erfolgt nicht.

7.2.3 Gewerbliche Bauflächen

Bestand

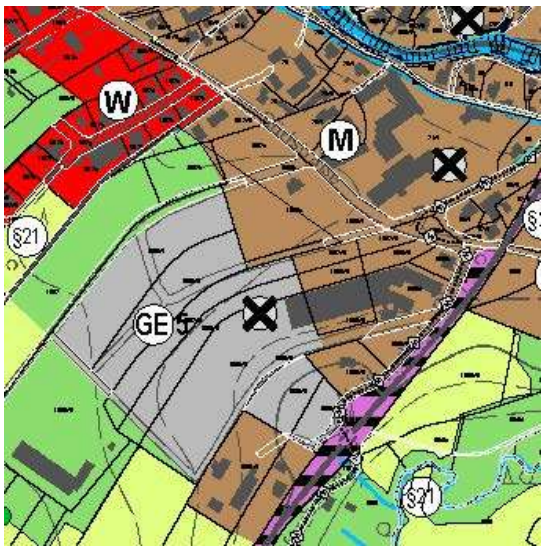
Im Zuge der Industrialisierung entstanden Ende des 19./Anfang des 20. Jahrhunderts im Stadtgebiet inselartig größere Gewerbe- und Industrieflächen verschiedener Industrien und Betriebszweige:

- an der Süd-/Halbendorfer Straße
- Jentschstraße
- Nordstraße.

Vor allem die Textilindustrie erlangte landesweite Bedeutung.

Auf diesen historisch gewachsenen Standorten sind noch heute Gewerbeansiedlungen vorhanden, mit mehr oder weniger Auslastung bzw. Leerstand. Hinzu kamen nach 1990 neue Gewerbegebiete (**Bebauungsplangebiete**) - vgl. Kap. 5.1 Wirtschaftsstruktur:

- „Halbendorfer Straße“
- „Viebigstraße“, 1. und 2. BA
- „Gewerbepark Trumpf“, Spitzkunnersdorfer Straße/Richterbergweg
- „An der Gründelstraße“
- „Autoservice Richter“, Leutersdorfer Straße
- „Jentschstraße“ Fa. C. Bechstein Pianofortemanufaktur GmbH

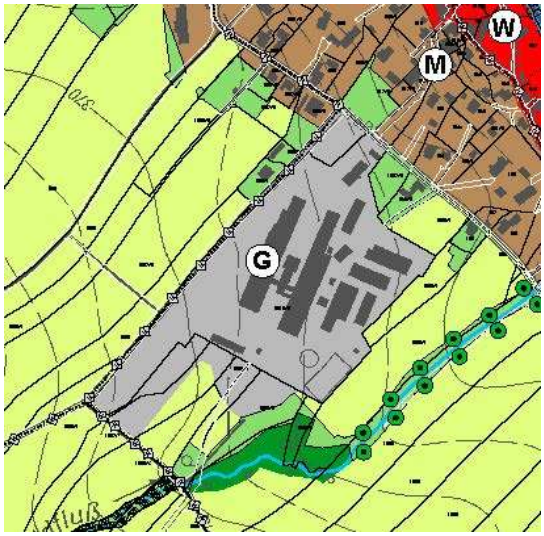


Das **Gewerbegebiet Halbendorfer Straße** bleibt in der Größe gemäß B-Plan - Vorentwurf und Entwurf bestehen, da die ansässige Firma konkreten Bedarf zur Erweiterung ihrer Produktion unter Inanspruchnahme der Gesamtfläche signalisiert hat.

Die nordwestlich und südlich angrenzenden Flächen (im Entwurf vom 16.11.2020 als gewerbliche Baufläche gekennzeichnet) sind Grünflächen.

Quelle: Ausschnitt FNP Entwurf, Stand 18.08.2023

Die gewerblich genutzte Fläche **Südstraße/Dr.-Külz-Straße/Mittelmühlweg** ist Bestandteil der gemischten Baufläche. Sie bietet Entwicklungspotenzial für Neuansiedlungen, die im Sinne einer **eingeschränkten Gewerbenutzung** einem besonderen Schutz hinsichtlich der Emissionsbelastung entsprechen und sich in die Nutzungsstruktur der Umgebung einfügen.



Als weitere gewerbliche Baufläche im Bestand ist die gewerblich genutzte Fläche der Agrargenossenschaft mit Biogasanlage an der Südstraße ausgewiesen. Das **"Graskraftwerk Seifhennersdorf GmbH"** wurde 2006 als Tochterunternehmen der Agrargenossenschaft gegründet. Das anfallende Biogas wird in einem BHKW in elektrische und thermische Energie umgewandelt. Die Elektroenergie wird in das Stromnetz der ENSO eingespeist. Die anfallende thermische Energie wird innerhalb der Milchviehanlage und zum Betrieb der Trocknungsanlage im Graskraftwerk eingesetzt.

Quelle: Ausschnitt FNP Entwurf, Stand 18.08.2023

Bilanz gewerbliche Bauflächen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Seifhennersdorf sind rund 32,6 ha als gewerbliche Bauflächen im Bestand vorhanden. Die weitere Entwicklung gewerblicher Bauflächen soll sich vor allem an diesem Bestand orientieren und vorrangig die vorhandenen Potenziale nutzen. In Nachbarschaft zu angrenzenden Wohnbauflächen sind die gewerblichen Bauflächen als **eingeschränkte Gewerbeflächen**, die einem besonderen Schutz hinsichtlich der Emissionsbelastung unterliegen, ausgewiesen.

Planung

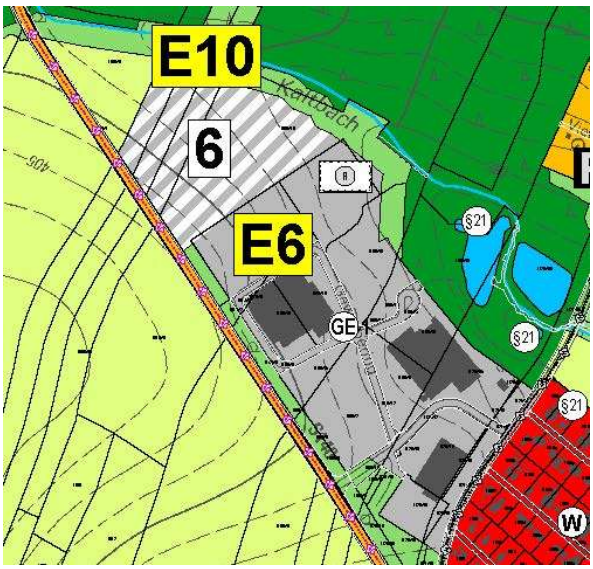
Es sind zwei Erweiterungsflächen für gewerbliche Nutzung geplant. Beide neu ausgewiesenen Flächen sollen den angezeigten Bedarf der dort ansässigen Gewerbebetriebe zur Erweiterung ihrer Produktion am Standort abdecken. **Die geplanten gewerblichen Bauflächen betragen insgesamt 3,78 ha.**

Gewerbliche Bauflächen - Planung

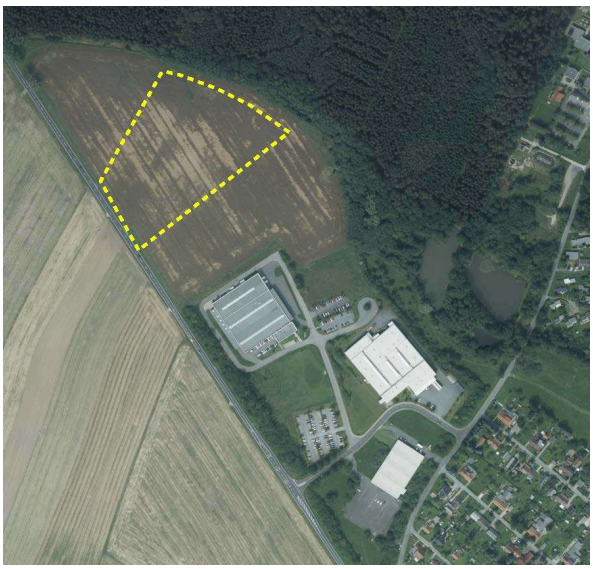
lfd. Nr.	Bezeichnung	Flurstück Nr.	Art der Nutzung (Bestand)	Flächengröße ha
06	nordwestlich und im Anschluss an B-Plangebiet „Gewerbegebiet Viebigstraße“ (GE 1), Neugersdorfer Straße	1189/19, Teile von 1223/2, 1232/2, 1235/2 und 1250/2	landwirtschaftliche Fläche	3,50
07	nördlich Richterbergweg, angrenzend an B-Plangebiet „Gewerbepark Trumpf“ (GE 4)	Teil von 902/18	Grünfläche und Zufahrt	0,28
			Flächeninanspruchnahme neu	**3,78**

Anmerkung:
Die Nummerierung der geplanten Flächen entspricht der Darstellung in der Planzeichnung.

Gewerbliche Baufläche (Nr. 6): nördlich GE Viebigstraße/Neugersdorfer Straße



Quelle: Ausschnitt FNP Entwurf, Stand 18.08.2023



Quelle: egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.htm

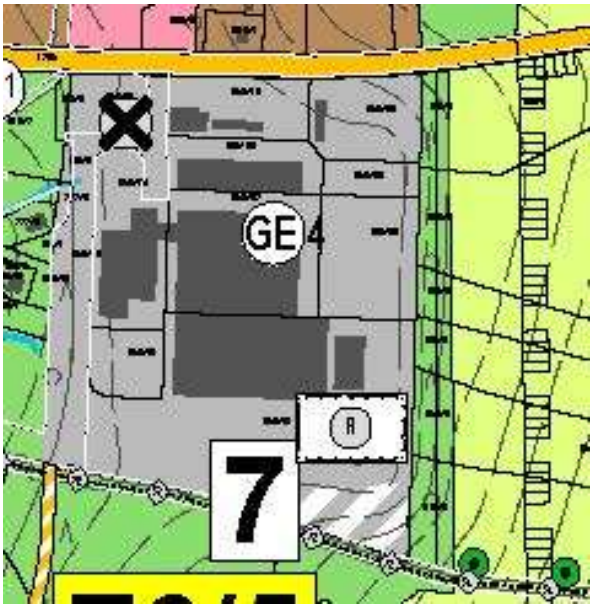
Die Fläche des genehmigten B-Plans „Viebigstraße“ ist als Bestandsfläche kartiert (2,33 ha).

Die geplante Fläche ist für eine mittelfristige Erweiterung des Produktionsstandortes der ansässigen Firma SCHERDEL reserviert.

Für die Flurstücke 1235/2 und 1189/19 der Gemarkung Seifhennersdorf ist zwischenzeitlich die dingliche Sicherung der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen erfolgt. Diese Flurstücke sind für die gewerbliche Baufläche Nr. 06 vorgesehen.

Die Neuausweisungsfläche beträgt 3,50 ha.

Gewerbliche Baufläche (Nr. 7): „Gewerbepark Trumpf“/nördlich Richterbergweg



Quelle: egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.htm

Fläche: 2.800 m²

Quelle: Ausschnitt FNP Entwurf, Stand 18.08.2023

Die geplante Gewerbefläche dient als Ergänzungsstandort zur Abrundung des Gewerbeparks. Sie liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes „Landschaftsbild und Landschaftserleben" i. V. m. Grundsatz 4.2.2 Regionalplan 2010 (vgl. Festlegungskarte „Raumnutzung").
Dieser Grundsatz der Raumordnung schränkt die Siedlungsentwicklung nicht grundsätzlich ein.
Die Fläche befindet sich des Weiteren innerhalb des Naturparkes „Zittauer Gebirge".

Hinweis des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) bezüglich der Belange Geologie/Hydrologie:

In Bezug auf eine angestrebte Versickerung von Regenwasser ist insbesondere für **die Teilflächen W** 3 (Richterbergweg) und **GE 7 („Gewerbepark Trumpf")** vor dem Bau von eventuellen Versickerungsanlagen ein entsprechender Versickerungsversuch nach DIN 19682-7: 2015-08 zu empfehlen, da sich beide Teilflächen im Verbreitungsgebiet elsterkaltzeitlicher Geschiebemergel und -lehme (Grundmoränenbildung) befinden, welche oberflächennah aufgeschlossen sind. Erfahrungsgemäß besitzen Grundmoränenbildungen eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit, was zu Planungshindernissen führen könnte.

7.2.4 Sonderbauflächen

Bestand

In der Stadt ist ein **Sondergebiet Erholung** durch in Kraft gesetzten Bebauungsplan vorhanden:

Sondergebiet		B-Plan in Kraft gesetzt	Flächengröße ha	Auslastungsgrad nach Fläche	Anmerkung
Kinder- und Jugenderholungszentrum „Querxenland" (KIEZ)	SO_E	2012	7,83	100 %	**Sondergebiet Erholung** in Nachbarschaft des Wald- und Erlebnisbades „Silberteich"

Die im Bestand vorhandene „Ferienhaussiedlung Viebigstraße" (ca. 1,45 ha) befindet sich in unmittelbarer Nähe des Wald- und Erlebnisbades Silberteich sowie des KIEZ, ca. 1,5 km außerhalb des Stadtzentrums. Der Bebauungsplan für diese Ferienhaussiedlung wurde nicht in Kraft gesetzt. Die Bestandsfläche wird daher als Fläche für Kleingärten dargestellt.

Eine Neuausweisung von Sonderbauflächen erfolgt nicht.

7.2.5 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Die vorhandenen Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser/Abwasser, Elektrizität, Abfall/Deponie) sind - soweit darstellbar - im Flächennutzungsplan mit den Symbolen gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) gekennzeichnet.

7.3 Kulturelle und soziale Infrastruktur

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, wie Einrichtungen der Verwaltung, Bildungs-, Kultur-, Sport- und Spielanlagen, kirchliche Einrichtungen sowie soziale und gesundheitliche Einrichtungen sind im Flächennutzungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf und mit den Symbolen gemäß PlanZV gekennzeichnet.

7.3.1 Öffentliche Verwaltung und Sicherheit

Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung sind:
- Stadtverwaltung Seifhennersdorf, Rathaus, Rathausplatz 1
- Freiwillige Feuerwehr, Rosa-Luxemburg-Straße 6
- Bauhof der Stadt Seifhennersdorf, Großer Mühlweg 6a
- Polizeistandort Seifhennersdorf, Zollstraße 41

7.3.2 Bildungseinrichtungen

Folgende Bildungseinrichtungen der Stadt sind im Flächennutzungsplan kartiert:
- Grundschule Seifhennersdorf, Bahnhofstraße 2
- Oberschule Seifhennersdorf, Gärtnerstraße 7
- Oberland-Gymnasium Seifhennersdorf, Albertstraße 2.
- Sächsische Bildungs- und Begegnungsstätte Windmühle e.V.

7.3.3 Soziale und gesundheitliche Einrichtungen

Als „sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind folgende Kinderbetreuungseinrichtungen kartiert:
- Kita „Sonnenkäfer“, Oststraße 2b
- Kita „Bienchen“, Albertstraße 2b
- Kita „Querxenland“, Viebigstraße 1

Soziale Einrichtung:
- Pflegeheim „Pflegestift Seifhennersdorf“, Krankenhausstraße 2

Apotheke:
- Marien-Apotheke, Rumburger Straße 32.

In Seifhennersdorf ist kein zentrales Ärztehaus vorhanden. Mehrere niedergelassene Ärzte übernehmen die medizinische Versorgung und sind in verschiedenen Gebäuden und an unterschiedlichen Orten im Stadtgebiet ansässig. Sie sind im Flächennutzungsplan deshalb nicht separat ausgewiesen.

7.3.4 Kultur- und Sporteinrichtungen

In Seifhennersdorf gibt es ein für die Stadtgröße beachtliches kulturelles und sportliches Vereinsleben mit ca. 40 ansässigen Vereinen.
Im Flächennutzungsplan sind folgende „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ kartiert:

- Karlihaus/Jugendklub, Rosa-Luxemburg-Straße 4
- Karasek-Museum, Nordstraße 21a
- Traditionshof Bulnheim, Rumburger Straße 46a - Haus der Vereine
- Weißewegklub Seifhennersdorf e.V. - Zentrum für Senioren, Am Weißeweg 15
- Seifhennersdorfer Puppensammlung, An der Läuterau 11,
- Eisenbahn-Museum/Modellbaumanufaktur, Arno-Förster-Straße 6
- Vereinshaus „Pünktchen“, Oststraße 2a.

Als „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind kartiert:

- Sportkomplex Rosa-Luxemburg-Straße
- Schulsporthalle Grundschule, Bahnhofstraße 2
- Schulsporthalle Gymnasium, Albertstraße 2
- Sportplatz an der Oberschule, Gärtnerstraße 7
- Bolzplatz am Großen Wehr
- KIEZ „Querxenland“, Viebigstraße 1
- Wald- und Erlebnisbad Silberteich.

7.3.5 Tourismus und Beherbergung

Aufgrund der landschaftlich und naturräumlich reizvollen Lage im Mittelgebirgsraum besteht in Seifhennersdorf ein hohes Naherholungspotenzial. Durch die umliegenden Regionen verlaufen zudem mehrere, teils grenzüberschreitende Rad- und Wanderwege, wie z. B. die überregionalen Fernradwege Bayreuth-Zittau, Oder-Neiße-Radweg, Spree-Radweg und Rübezahlradweg sowie die regionalen Radwanderwege Umgebindehausweg und Spreequellenweg. In Seifhennersdorf gibt es zudem einen Naturlehrpfad.

Eine touristische Besonderheit stellen die vielen, historischen Umgebindehäuser im Stadtgebiet dar. Die Stadt ist Teil der Oberlausitzer Umgebindelandschaft und Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft Deutscher Fachwerkstädte e. V. (ADF).

Eine Regionalstrecke der Deutschen Fachwerkstraße durch die Oberlausitz, in die auch Seifhennersdorf einbezogen sein wird, befindet sich momentan in der Aufbauphase. Für Tagestouristen sind vor allem auch die zuvor beschriebenen kulturellen Angebote von Interesse.

Unterkünfte in gewerblichen Beherbergungsstätten sind neben dem KIEZ „Querxenland“ in der Bildungs- und Begegnungsstätte Windmühle Seifhennersdorf e. V., im Hotel und Gasthaus „Zur Linde“ und im Gasthof "Bergidyll" vorhanden.

Zudem stehen ca. 40 Betten in nebengewerblichen Einrichtungen zur Verfügung. Ein Gastgeberverzeichnis für Touristen und Besucher ist on-line und in der Tourist-Information erhältlich.

Als Einrichtungen und Anlagen des Tourismus sind im Flächennutzungsplan zusätzlich zu den „kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ die Wander-, Reit- und Radwege kartiert.

7.3.6 Kirchliche Einrichtungen

In Seifhennersdorf ist nur die evangelische Kreuzkirche am Rathausplatz vorhanden und im Flächennutzungsplan kartiert. Sie ist der Sitz der evangelisch-lutherischen Kirchgemeinde „Am Großen Stein“, welcher auch die Kirchen der Orte Leutersdorf und Spitzkunnersdorf angehören.

Die Kirche wurde Ende des 18. Jahrhunderts als klassizistische Saalkirche erbaut und 1798 geweiht. Sie gehört zu den Kulturdenkmalen der Stadt Seifhennersdorf.

Bis Oktober 2008 bestand außerdem die katholische Kirche „St. Antonius“, Rumburger Straße 77, die aufgrund der maroden Bausubstanz und wegen fehlender finanzieller Mittel geschlossen werden musste.

7.4 Verkehrsinfrastruktur

7.4.1 Straßennetz

Durch Seifhennersdorf direkt führen keine überregionalen Verkehrsachsen. Die nächsten Autobahnanschlüsse an die BAB 4 befinden in ca. 36 bis 40 km Entfernung in Weißenberg bzw. in Bautzen. Sie können über die B 96 (Zittau - Bautzen - Berlin - Rügen) oder S 148 ab Ebersbach-Neugersdorf erreicht werden.

Eine besondere Bedeutung besitzt die Stadt für den grenzüberschreitenden Individualverkehr durch die beiden Grenzübergänge nach Warnsdorf und Rumburg. Durch Seifhennersdorf bis zur deutsch-tschechischen Grenze verlaufen insgesamt drei Staatsstraßen mit Anschluss an weitere Bundes- und Staatsstraßen in die Region: S 139 (Mittelherwigsdorf - Seifhennersdorf), S 140 (Neugersdorf - Seifhennersdorf) und S 141 (Leutersdorf - Seifhennersdorf).

Entlang der S 140 (Neugersdorfer Straße) ist die **Weiterführung eines Geh-/Radweges in Richtung Neugersdorf** geplant und im Plan gekennzeichnet. Der geplante Bau eines straßenbegleitenden Radweges entlang der S 140 entspricht dem Grundsatz 9.18 Regionalplan 2010, wonach an stark nachgefragten Bundes-, Staats- und Kreisstraßen die entsprechende Verkehrsinfrastruktur, nicht zuletzt zur Anbindung an das touristische Radwegenetz, ausgebaut werden soll.

Laut Regionalplan 2010, Karte Straßennetzausbau ist im Stadtgebiet von Seifhennersdorf der Ausbau der Staatsstraße S 141 - Grenzübergang/Zollstraße bis Ortslage Leutersdorf ist teilweise vollzogen.

Es sind an allen Straßenzügen Erhaltungsmaßnahmen, je nach Zustand vorgesehen.

In der *Fortschreibung INSEK 2017* wird beschrieben, dass sich nur ca. 80 % des ca. 44 km langen kommunalen Straßennetzes in Seifhennersdorf in einem befriedigenden oder ausreichenden Zustand befinden. Nur bei ca. 12,5 % der Straßen wird der Zustand als gut eingeschätzt. In einem mangelhaften Zustand (dringend reparaturbedürftig) befinden sich ca. 2 % des Straßennetzes. Dazu gehören Teilbereiche der Arno-Förster-Straße, des Großen Mühlweges, der Neugersdorfer Straße und der Volksbadstraße. Außerdem sind im Stadtgebiet ca. 30 Brücken und zahlreiche Stützmauern vorhanden, teilweise mit Sanierungsbedarf, auch auf Grund der Hochwasserereignisse.

Entlang der Rumburger Straße zwischen Otto-Simm-Straße und Bahnhofstraße ist ein verkehrsberuhigter Bereich vorhanden. Der Straßenraum wurde in diesem Bereich entsprechend umgestaltet. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan kartiert.

Das Gehwegnetz ist umfangreich und teilweise beidseitig der Straßen angelegt. Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten gibt es an Nebenstraßen teilweise keine Gehwege.

7.4.2 Schienenverkehr

Die Bahnstrecke Mittelherwigsdorf (S) - Eibau (6588) befindet sich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes von ca. Bahn-km 13,70-17,6. Die Trasse verläuft über Seifhennersdorf - Warnsdorf - DB-Grenze. Dieser Streckenabschnitt ist seit 2010 an die Deutsche Regionaleisenbahn GmbH (DRE GmbH) verpachtet und von dieser betrieben. Die Strecke besitzt zwar eine Betreibergenehmigung nach § 6 AEG, seit 2015 in der Bahnverkehr jedoch eingestellt.

Laut Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 12.03.2021 verfolgen die zuständigen SPNV-Aufgabenträger Liberecký kraj (LK) und Ústecký kraj (UK) (Tschechien) sowie der Zweckverband Verkehrsverbund Oberlausitz-Niederschlesien (ZVON) (Deutschland) die Absicht, den SPNV zwischen ihren Zuständigkeitsbereichen durch den Bau einer Neubaustrecke zwischen den Städten Seifhennersdorf und Rumburk zu verbessern. Eine Potenzialabschätzung hat den Verkehrsbedarf für ein derartiges Vorhaben ermittelt. Die Republik Tschechien und der Freistaat Sachsen unterstützen diese Initiative. Nach derzeitig vorliegendem Kenntnisstand soll der Neubauabschnitt am nördlichen Ende des heutigen Bahnhofs Seifhennersdorf von der Bestandsstrecke nach Eibau in nordwestliche Richtung und im Weiteren nördlich um Seifhennersdorf herum in Richtung Rumburk trassiert werden.

Das ehemalige Empfangsgebäude (Bahnhof Seifhennersdorf) ist verkauft. Die dinglichen Wegerechte zu den Bahnsteigen sind und bleiben jedoch zur möglichen Wiederaufnahme des SPNV gesichert.

In der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG - DB Immobilien Baurecht II vom 25.10.2023 wird darauf hingewiesen, dass durch das Vorhaben die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden darf. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn Bundesamtes (EBA) unterliegen.

Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).

Die Bahntrasse nimmt eine Fläche von ca. 9,7 ha ein.

7.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Durch das Stadtgebiet verlaufen insgesamt 5 Regionalbuslinien des Verkehrsverbundes Oberlausitz-Niederschlesien GmbH (ZVON)-Verbundgebietes, die von der KVG Kraftverkehrsgesellschaft Dreiländereck GmbH betrieben werden sowie eine grenzüberschreitende Buslinie. Die Bushaltestellen sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Die fast ausschließlich an Staatsstraßen gelegenen Haltestellen sind bereits barrierefrei.

Die Bushaltestellen innerhalb der Ortsdurchfahrt liegen in der Baulast der Stadt Seifhennersdorf. Nur die Busbuchten (Teil Fahrfläche) und die Haltestellen außerhalb der Ortsdurchfahrt sind in Baulast der LASuV. Die Herstellung der Barrierefreiheit innerhalb der Ortsdurchfahrt obliegt der Stadt.

7.4.4 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze sind sowohl im Straßenraum (u. a. Rumburger Straße, verkehrsberuhigter Bereich in der Ortsmitte) als auch im Umfeld der öffentlichen Einrichtungen (z. B. Rathaus, Karasek-Museum, Gymnasium Seifhennersdorf, Wald- und Erlebnisbad) vorhanden. Insgesamt ist das Parkplatzangebot für die durchschnittliche Nutzung ausreichend. Die größeren Parkplätze sind im Plan kartiert.

Die Hauptverkehrsflächen nehmen einen Flächenanteil von rund **83 ha** *ein (Quelle: StaLa-Daten)*.

7.4.5 Wander-, Rad- und Reitwegenetz

Die durch das Stadtgebiet verlaufenden Rad- und Wanderwege haben vor allem eine touristische Bedeutung. Radwege wurden bereits vom Seifhennersdorfer Zentrumsbereich in Richtung der Grenzübergänge Rumburg und Warnsdorf entlang der Rumburger Straße, Dr.-Külz-Straße, Halbendorfer Straße, Wiesenweg und Zollstraße ausgebaut. Ein neuer Radweg entstand von Seifhennersdorf nach Leutersdorf. Der Ausbau des Radweges von Seifhennersdorf nach Neugersdorf ist für 2025/2026 geplant und wird von der List GmbH umgesetzt.

Hervorzuheben ist der *Karasek-Radwanderweg*, der ringförmig um das innere Stadtgebiet verläuft.

Mit dem geplanten Ausbau des Rad- und Gehweges zwischen Seifhennersdorf und Neugersdorf entlang der S 140 sollte laut Aussage des LaSuV 2016 begonnen werden. Innerstädtisch besteht eine Lücke im Radwegenetz entlang der S 141 zwischen August-Hoffmann-Straße und Arno-Förster-Straße.

Seifhennersdorf verfügt über ein gut ausgebautes Wanderwegenetz. Der *Karasek-Ringwanderweg* beginnt und endet am Kinder- und Jugenderholungszentrum „Querxenland“ in Seifhennersdorf und führt über 4,5 km im Gemeindegebiet von Leutersdorf durch eine reizvolle Landschaft zu den Schauplätzen des Wirkens von Karasek.

7.5 Technische Infrastruktur

7.5.1 Trinkwasserversorgung

Nach § 43 SächsWG ist der Zweckverband „Oberlausitz Wasserversorgung" für die Trinkwasserversorgung zuständig. Die SOWAG Süd-Oberlausitzer Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH ist dessen Betriebsführer. Es liegen Stellungnahmen zu den Planständen vor. Mit Ausnahme von sieben eigenversorgten Grundstücken ist Seifhennersdorf flächendeckend an die Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch eine zweiseitige Einspeisung vom Wasserwerk Seifhennersdorf in Halbendorf und vom Wasserwerk Neugersdorf (aus Richtung Leutersdorf).

Die Anlagen sind mit Ausnahme des Hochbehälters Quetsche, der mittelfristig saniert bzw. ersetzt werden muss, in einem guten Zustand und müssen nicht umfassend saniert werden, ebenso das ca. 49 km lange Trinkwassernetz.

7.5.2 Abwasserbeseitigung

Bei der Abwasserbeseitigung ist zwischen der Entsorgung des Schmutzwassers und des Niederschlagswassers zu unterscheiden ist. Die Definition des Abwasserbegriffs ergibt sich aus § 54 WHG.

Für die Schmutzwasserentsorgung ist der Zweckverband Abwasserbeseitigung (ZVA) „Obere Mandau“ zuständig. Der ZVA betreibt kein eigenes Klärwerk, sondern leitet das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser in das Klärwerk Varnsdorf (CZ). 95% der Bürger sind am zentralen Schmutzwassernetz angeschlossen. Die dauerhaften dezentralen Standorte, welche das Schmutzwasser über abflusslose Gruben oder biologische Kleinkläranlagen entsorgen, sind dem Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) des ZVA „Obere Mandau“ Anhang C für das Entsorgungsgebiet 1 (Seifhennersdorf) zu entnehmen.

Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt eigenständig durch die Verbandsgemeinden (Stadt Seifhennersdorf). Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt / oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

7.5.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung wird von der ENSO Netz GmbH, Regionalbereich Görlitz bereitgestellt. Das Strom- und Gasnetz ist leistungsfähig und nur bei Bedarf teilweise zu erneuern. Es liegen Stellungnahmen zu den Planständen vor.

7.5.4 Telekommunikation

Laut der Deutschen Telekom Technik AG befinden sich im Planbereich zahlreiche Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Ausbauzustand des Telekommunikationsnetzes wird dem momentanen Bedarf entsprechend als ausreichend eingeschätzt. Konkrete Maßnahmen sind nicht geplant.

Die Breitbandverfügbarkeit ist in Seifhennersdorf, wie fast überall im ländlichen Raum, eher unterdurchschnittlich.

Laut dem Breitbandatlas des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur sind mit Ausnahme einer kleinen Kernzone im Umfeld der Bahnlinie größtenteils nur Bandbreiten von unter 16 Mbit/s bzw. im westlichen Teilbereich sogar unter 6 Mbit/s verfügbar. Dies liegt deutlich unter dem heutigen Standard von 30 Mbit/s *(Quelle: Fortschreibung INSEK 2017).*

7.5.5 Erneuerbare Energien

Die Anzahl der Anlagen der erneuerbaren Energie bzw. die installierte Leistung sowie der durch diese Anlagen erzeugte Strom sind in Seifhennersdorf seit 2011 deutlich angestiegen. 2014 gab es insgesamt 36 Solaranlagen und eine Biomasseanlage auf dem Gelände der Agrargenossenschaft Seifhennersdorf *(Quelle: Fortschreibung INSEK 2017).*

Im Flächennutzungsplan ist im Bereich der ehemaligen Halde Leutersdorfer Straße ein Standort für Photovoltaikanlagen geplant. Im Flächennutzungsplan wird nur der Standort mit dem Symbol EE (erneuerbare Energien) gekennzeichnet / in der Legende mit Zusatz: Photovoltaik. Eine Ausweisung des Standortes als „Sonderbaufläche“ wird als nicht sinnvoll erachtet, da noch keine konkrete Planung vorliegt. Im Flächennutzungsplan ist nur der infrage kommende Standort definiert.

7.5.6 Abfallbeseitigung

Für die Abfallentsorgung ist der Regiebetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises (Entsorgungsgesellschaft Löbau-Zittau) zuständig. Die Abfallsammlung erfolgt flächendeckend und die Sammeltechnik sowie die Umleerbehälter entsprechen dem Stand der Technik. Es liegen Stellungnahmen zu den Planständen vor.

7.5.7 Löschwasserversorgung

Die Löschwasservorhaltung ist nach den landesgesetzlichen Regelungen über den Brandschutz (Sächsisches Brandschutzgesetz vom 15.09.2012) eine pflichtige Aufgabe der Kommunen.

Unabhängig davon gewährleistet der Zweckverband „Oberlausitz Wasserversorgung“ die Bereitstellung von Löschwasser im Rahmen der gegebenen Kapazität. Die geeignete Löschwasserversorgung, vorrangig über Oberflurhydranten, als Objektschutz von 96 m³/h über 2 Std. lt. Arbeitsblatt W 405 der DVGW ist da - wo möglich - sicherzustellen. Die Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes ist zu gewährleisten.

Löschwasser ist in erster Linie aus offenen Wasserläufen, Brunnen, Teichen u.ä. zu entnehmen. Die vorhandenen Trinkwasserversorgungsanlagen lassen in der Regel nur eine begrenzte Entnahme von Löschwasser zu. Anschlussanträge an das Trinkwassernetz sind bei Neubauvorhaben mit Angabe der Bedarfswerte vor Baubeginn an den Versorgungsträger zu stellen.

Im **Brandschutzbedarfsplan 2012 der Stadt Seifhennersdorf,** ist in Anlage 10 die Löschwasserversorgung für das Stadtgebiet von Seifhennersdorf dargelegt. Daraus ist ersichtlich, dass die Löschwasserversorgung nicht lückenlos im gesamten Stadtgebiet abgedeckt werden kann.

7.5.8 Wasserwirtschaftliche und Hochwasserschutzanlagen

In der Stellungnahme der Landestalsperrenverwaltung Sachsen, Betrieb Spree/Neiße vom 13.10.2023 werden folgende Hinweise gegeben, die vor allem auch bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind:

Im Gebiet des Flächennutzungsplans befinden sich wasserwirtschaftliche und Hochwasserschutzanlagen. Die Gewässerrandstreifen, die wasserwirtschaftlichen und Hochwasserschutzanlagen (inkl. zugehöriger Deichschutzstreifen/Schutzstreifen sowie Zufahrten zur Gefahrenabwehr, Gewässer- und Anlagenunterhaltung) sind zwingend zu berücksichtigen, zu sichern und von Bebauung freizuhalten bzw. zukünftig frei zu stellen. Unter anderem sind laut § 24 Abs. 2 SächsWG Gewässerrandstreifen von mindestens 5,0 m bzw. 10,0 m ab Gewässerböschungsoberkante freizuhalten, die vom Eigentümer bzw. Besitzer standortgerecht bewirtschaftet und gepflegt werden müssen.

Gemäß § 38 WHG Abs. 4 ist im Gewässerrandstreifen
- in einer Breite von 5 m die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege sowie Wildverbiss-Schutzmittel,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
- abweichend von § 38 Abs. 4 Satz 2 Nr. 4 WHG auch die nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten.

Fehlende Gewässerrandstreifen sind entsprechend wiederherzustellen. Die Möglichkeit zur Gewässer- und Anlagenunterhaltung durch die Gewässerunterhaltungspflichtigen ist sicherzustellen bzw. zu verbessern.

An den betroffenen Gewässern sowie innerhalb der Gewässerrandstreifen sind nur standortgerechte und einheimische Gehölzpflanzungen (des Vorkommensgebietes „II Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland") zulässig. Eine standortgerechte Bepflanzung kann sich positiv auf die Ufersicherung sowie Gewässerbeschattung und somit auch positiv auf den Hochwasserschutz auswirken. Pflanzungen dürfen ebenfalls das Gewässerprofil und somit den Hochwasserabfluss nicht negativ beeinträchtigen.

Das überwiegende Plangebiet selbst liegt zwar außerhalb der Gewässerrandstreifen und außerhalb des amtlich festgesetzten Hochwasserüberschwemmungsgebietes der Mandau; es ist aber mit einer weiteren Flächenversieglung zu rechnen.

Hier muss unbedingt dafür Sorge getragen werden, dass die im Hochwasserfall überlasteten Gewässer nicht mehr beansprucht und somit die Hochwassersituation nicht zusätzlich negativ beeinflusst wird. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 a II BauGB) und eine entsprechende „Nachverdichtung" bzw. Nutzung vorhandener Bebauungen vor der Ausweisung neuer Baugebiete abzuwägen/vorzuziehen.

Im Interesse des Hochwasserschutzes sind durch die Zuständigen bei den Planungen und bei der Ausführung von Vorhaben Möglichkeiten zur Verbesserung und Wiederherstellung des natürlichen Rückhaltevermögens sowie zur Verbesserung des Hochwasserabflusses zu berücksichtigen (vorbeugender Hochwasserschutz). Hierzu gehören insbesondere die Gewährleistung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit von Retentionsflächen, die Vermeidung oder der Rückbau von Bodenversiegelungen, die Versickerung von Niederschlagswasser, die Renaturierung von Gewässern und Gewässerrandstreifen sowie sonstige Maßnahmen, die geeignet sind, den Abfluss des Niederschlagswassers zu vermindern/verbessern.

Die gewässernahen, versiegelten Flächen und ungenutzten Ruinen sollten aus Sicht der Landestalsperrenverwaltung Sachsen rückgebaut und renaturiert werden (Überschwemmungsgebiete/Retensionsraum).

Darüber hinaus darf die Starkregenproblematik nicht außer Acht gelassen werden, für die die zunehmende Flächenversiegelung ein maßgeblicher Faktor ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in, an, unter und über oberirdischen Gewässern sowie im Uferbereich (Überschwemmungsgebiet) der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 36 WHG i. V. m. § 26 SächsWG der Wasserbehörde des Landkreises Görlitz bedarf. Dies gilt auch für die wesentliche Änderung einer Anlage.

Gemäß europäischer Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) besteht ein Verbesserungsgebot und ein Verbot der Verschlechterung des Zustandes eines Gewässers. Gemäß § 1 WHG sind Gewässer durch eine nachhaltige Bewirtschaftung als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensgrundlage für Menschen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu schützen. Für anfallendes Niederschlagswasser ist eine Versickerung und/oder Rückhaltung vorzusehen!

Direkten Einleitungen über Rohrleitungen in ein Fließgewässer kann nur in Ausnahmefällen zugestimmt werden (Belastungskategorie I gemäß DWA-A 102-2). Es sind ggf. Maßnahmen vorzunehmen, um verunreinigtes Regenwasser vor Einleitung ins Gewässer so weit zu reinigen, dass dem Schutzbedürfnis des Gewässers Rechnung getragen wird (z. B. über Filter bzw. Filtereinsätze).

7.6 Grün- und Freiflächen

Bestand

Als Grünflächen werden alle im Plangebiet anzutreffenden Rasen- und Wiesenflächen (außer landwirtschaftliche Nutzung), private Klein- und Hausgärten, Parkanlagen, Sport- und Spielplätze, Friedhöfe sowie Flächen mit geringem Aufwuchs gekennzeichnet. Hervorzuheben ist der Grünzug der Mandauaue. **Als Bestand an Grünflächen sind im FNP rund 182,8 ha ausgewiesen.**

Den öffentlichen Grünflächen muss besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden, da sie Vorbildfunktion bei der Neugestaltung privater Freiflächen haben. Die öffentlichen Grünflächen, wie Kinderspielplätze und der Friedhof der Evangelisch-Lutherischen Kirchgemeinde Seifhennersdorf an der Nordstraße bleiben unverändert bestehen.

Im Stadtgebiet von Seifhennersdorf sind insgesamt **3 öffentliche Spielplätze** vorhanden:
- im Naturheilpark Gründelstraße
- Rumburger Straße/Am Großen Wehr
- Rumburger Straße/Ecke Nordstraße.

Die Spielplätze, insbesondere der im Naturheilpark weisen Sanierungsbedarf auf. Auf der Mühleninsel befindet sich zudem eine von einem Verein betriebene Skaterhalle.

Auch die **vorhandenen Sportanlagen** werden als Grünflächen dargestellt. Sie wurden bereits in Punkt 7.3.4 Kultur- und Sporteinrichtungen beschrieben.

Weitere Grünflächen betreffen die bestehenden **Kleingartenanlagen**:

- Kleingartensparte „Sommerlust“, Spitzkunnersdorfer Straße 15
- Kleingartensparte „Schöne Aussicht“, Warnsdorfer Straße 23
- Kleingartenanlage „Kaltbachtal“, Volksbadstraße
- Kleingartenanlage an der Straße Zur Quetsche.

Der als Parkanlage gekennzeichnete **Naturheilpark an der Gründelstraße** wurde 1897 angelegt. Er dient heute auch als „Grünes Klassenzimmer” für die Grundschule und die Oberschule von Seifhennersdorf.

Die restlichen Grünflächen im Plangebiet setzen sich in erster Linie aus bestehenden Wiesen- und Vegetationsflächen zusammen, die auch weiterhin erhalten werden sollen.

Planung

Wohngrundstücke mit Komplettleerstand, ruinöse Gebäude und Gebäude, die mittel- bzw. langfristig brachfallen werden und die sich in Überschwemmungs- bzw. hochwassergefährdeten Bereichen oder auch in äußerster Stadtrandlage befinden, sollen möglichst einer Renaturierung zugeführt werden. **Der daraus gewonnene Grünflächenanteil kann bis zu ca. 1,4 ha betragen.** Diese Flächen können im Flächennutzungsplan nicht im Einzelnen dargestellt werden.

Die Umwandlung von Grundstücken mit Bebauung in Grünfläche (Renaturierung) bedeutet eine erhebliche Aufwertung im Sinne des Naturhaushaltes. Diese neu ausgewiesenen Grünflächen würden bezüglich ihrer Biotopwerte an Wert gewinnen, da die Regenerationsfähigkeit des Bodens wieder hergestellt wird sowie Lebensräume für Arten und Biotope in Ufernähe verbunden, erweitert und gestärkt werden.

Weitere Grünflächen entstehen durch die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Stadt Seifhennersdorf sind insgesamt rund 4,3 ha ausgewiesen (vgl. **ANLAGE 7**).

Durch Flächenumwandlung (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche) in Grünfläche sind im Flächennutzungsplan des Weiteren rund 4,0 ha ausgewiesen.

Die Bilanz geplanter Grünflächen beträgt damit insgesamt 8,3 ha (ohne Umwandlungsflächen von brachgefallenen Grundstücken).

7.7 Landwirtschaft und Wald

Aufgrund der guten bis sehr guten Böden wird im Siedlungsgebiet eine intensive Landwirtschaft betrieben. Von der im FNP mit rund **1.242 ha** ermittelten **Flächen für die Landwirtschaft** entfällt ein großer Teil auf reine Ackerflächen, die von den einzelnen Haupt- und Nebenerwerbslandwirten in der Stadt bewirtschaftet werden. Das sind ca. 62 % der gesamten Siedlungsfläche der Stadt und im Vergleich zum Landkreis Görlitz ein fast doppelt so hoher Flächenanteil.

Die in den letzten Jahrzehnten betriebene Großflächenbewirtschaftung führte zum Verlust der alten Waldhufenflurform und hin zu ausgeräumten Feldfluren, was als Begleiterscheinung die Gefahr von Wind- und Wassererosionen zur Folge hat.

Die **Waldflächen** im Siedlungsgebiet von Seifhennersdorf gehören zum Forstbezirk Oberlausitz, Revier 11 Hainewalde. Der Anteil an Flächen für die Forstwirtschaft beträgt mit **ca. 223 ha** nur ca. 10,6 % der gesamten Siedlungsfläche, im Landkreis sind es 35 %.

Als größeres zusammenhängendes Waldgebiet ist im Plangebiet nur der Stadtwald an der nördlichen Grenze zum Ortsteil Neugersdorf vorhanden.

Zahlreiche kleinere Waldflächen befinden sich im westlichen Bereich in Grenznähe zu Tschechien sowie im östlichen Teil des Siedlungsgebietes. Die Waldflächen sind laut Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien als Waldschadensgebiet Zone II - mittlere Schäden eingestuft. Ziel ist, die bestehenden Waldflächen zu schützen und zu erhalten.

Im Landschaftsrahmenplan Oberlausitz-Niederschlesien vom 29.10.2007, Karte 2.1-3 „Ökologische Verbundkulisse im Ergebnis der Habitatvernetzung“ wird in Angrenzung an die Waldfläche (Stadtwald in Richtung Neugersdorf) im nordöstlichen Bereich des Stadtgebietes eine Fläche als „Verbundeignung für Waldarten“ ausgewiesen.

7.8 Wasserflächen

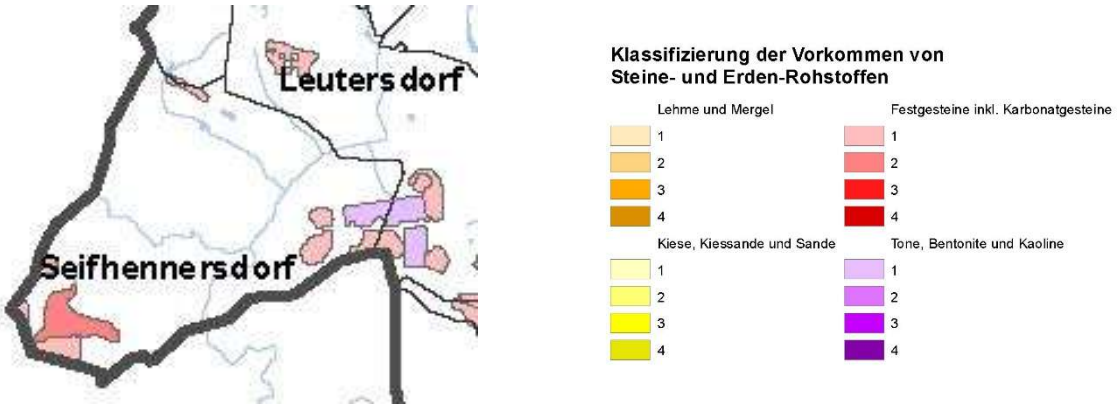
Zu den ca. **17 ha** Wasserflächen zählen sowohl die Fließ- als auch die Standgewässer (Wald- und Erlebnisbad Silberteich sowie weitere kleinere Teiche im Stadtgebiet), die für den Arten- und Biotopschutz ein wertvolles Potenzial darstellen.

Die Wasserflächen sind detailliert unter Punkt 3.3.4 Gewässer beschrieben.

7.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Bodenschätze

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Bodenschätze sind im Stadtgebiet nicht vorhanden. Das entspricht den Angaben im derzeit gültigen Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien von 2010. Im Zuge der Weiterentwicklung dieses Regionalplanes wurde seitens des Referates Rohstoffgeologie des LfULG der Regionalen Planungsstelle Oberlausitz-Niederschlesien das Bentonitvorkommen Spitzkunnersdorf (Einstufung als Vorrang langfristig) zugearbeitet (Geodatenarchiv des LfULG). Dieses Rohstoffvorkommen liegt nördlich der S 139 teilweise im nordwestlichen Stadtgebiet von Seifhennersdorf. Im Flächennutzungsplan-Entwurf (Planzeichnung) ist für das fragliche Gebiet landwirtschaftliche Nutzung und Wald ausgewiesen. Außer diesem Bentonitvorkommen sind im LEP 2013 (Geodatenarchiv des LfULG) für das südliche und östliche Stadtgebiet von Seifhennersdorf auch Festgesteine (Basalt) als sicherungswürdige oberflächennahe Rohstoffvorkommen in der Karte 10 ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan-Entwurf (Planzeichnung) sind für die fraglichen Gebiete landwirtschaftliche Nutzung, Grünflächen und Wald vorgesehen.

Das LfULG empfiehlt eine Beibehaltung der dargestellten Nutzung im Bereich aller lt. LEP 2013 ausgewiesenen Rohstoffvorkommen sowie an dieser Stelle eine verbale Ergänzung, um die betreffenden Areale auch langfristig von einer Bebauung freizuhalten.



Auszug LEP Sachsen 2013: Karte 10:
Klassifizierung der Vorkommen von Steine- und Erden-Rohstoffen, aktiver Steine-Erden-Bergbau

Laut Auskunft des Sächsischen Oberbergamtes befinden sich mehrere Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen. Für geplante Baumaßnahmen in diesen Geltungsbereichen wird deshalb empfohlen, vor Beginn entsprechend § 8 Abs. 1 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - (SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) konkrete objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen.

Des Weiteren befinden sich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes die Restlöcher mehrerer alter Tagebaue (Lehm- und Kiesgruben). Für die Tagebaurestlöcher ergibt sich die ordnungspolizeiliche Zuständigkeit des Sächsischen Oberbergamtes aus dem § 3 der SächsHohlrVO.

8 Naturschutz und Landschaftspflege

8.1 Allgemeine Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß Artikel 10 (Umwelt- und Landesschutz) der Sächsischen Verfassung ist:

(1) „Der Schutz der Umwelt als Lebensgrundlage, auch in Verantwortung für kommende Generationen, Pflicht des Landes und Verpflichtung aller im Land. Das Land hat insbesondere den Boden, die Luft und das Wasser, Tiere und Pflanzen sowie die Landschaft als Ganzes einschließlich ihrer gewachsenen

Siedlungsräume zu schützen. Es hat auf den sparsamen Gebrauch und die Rückgewinnung von Rohstoffen und die sparsame Nutzung von Energie und Wasser hinzuwirken."

(3) „Das Land erkennt das Recht auf Genuss der Naturschönheiten und Erholung in der freien Natur an, soweit dem nicht die Ziele nach Absatz 1 entgegenstehen. Der Allgemeinheit ist in diesem Rahmen der Zugang zu Bergen, Wäldern, Feldern, Seen und Flüssen zu ermöglichen."

Die Verwirklichung der Ziele des Freistaates Sachsen für Natur und Landschaft werden in § 1 Sächsisches Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) in Verbindung mit den §§ 1, 2 des Bundesnaturschutzgesetzes dokumentiert.

„Natur und Landschaft sind als Lebensgrundlagen des Menschen sowie aufgrund ihres eigenen Wertes auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensstätten sowie die biologische Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind".

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind insbesondere nach Maßgabe folgender Grundsätze zu verwirklichen, soweit es im Einzelfall zur Verwirklichung erforderlich, möglich und unter Abwägung aller sich aus den Zielen nach § 1(1) BNatSchG ergebenden Anforderungen untereinander und gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft angemessen ist:

- Der Naturhaushalt ist in seinen räumlich abgrenzbaren Teilen so zu sichern, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden.
- Die Naturgüter sind, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam und schonend zu nutzen. Der Nutzung sich erneuernder Naturgüter kommt besondere Bedeutung zu. Sie dürfen nur so genutzt werden, dass sie nachhaltig zur Verfügung stehen.
- Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern.
- Für nicht land- oder forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosionen sind zu vermeiden.
- Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen, natürliche Rückhalteflächen und Feuchtgebiete, insbesondere sumpfige und moorige Flächen, Verlandungszonen, Altarme von Gewässern, Teiche und Tümpel sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

  Ein Ausbau von Gewässern soll, soweit er erforderlich ist, so naturnah wie möglich erfolgen. Unterhaltungsmaßnahmen an Fließgewässern sind unter Beachtung der Erfordernisse des Hochwasserschutzes auf das wasserwirtschaftlich Erforderliche zu beschränken; dabei sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

- Schädliche Umwelteinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten, empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.
- Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung, insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien, besondere Bedeutung zu. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
- Beim Aufsuchen und bei der Gewinnung von Bodenschätzen, bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind dauernde Schäden des Naturhaushalts und Zerstörungen wertvoller Landschaftsteile zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern. Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.
- Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
- Auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln. Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung insgesamt und auch im Einzelnen in der dafür erforderlichen Größe und Beschaffenheit zu sichern und zu erhalten. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- Bei der Planung von baulichen Anlagen, Verkehrswegen, Energieleitungen und ähnlichen Vorhaben sind die natürlichen Landschaftsstrukturen zu berücksichtigen. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen so zusammengefasst werden, dass die Zerschneidung und der Verbrauch von Landschaft so gering wie möglich gehalten werden.
- 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- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden.
- Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für Erholung bereitzustellen. Zur Erholung im Sinne des Satzes 4 gehören auch natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur.

- Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten. Das allgemeine Verständnis für die Ziele und Aufgaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist mit geeigneten Mitteln zu fördern. Bei Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist ein frühzeitiger Informationsaustausch mit Betroffenen und der interessierten Öffentlichkeit zu gewährleisten. Die Errichtung des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000 “ ist zu fördern. Sein Zusammenhalt ist zu wahren und, auch durch die Pflege und Entwicklung eines Biotopverbundes, zu verbessern. Der Erhaltungszustand der natürlichen Lebensräume und Arten von gemeinschaftlichem Interesse und der europäischen Vogelarten, insbesondere in den zum Netz „Natura 2000 “ gehörenden Gebieten, ist zu überwachen. Die besonderen Funktionen der zum Netz „Natura 2000 “ gehörenden Gebiete sind zu erhalten unvermeidbaren Beeinträchtigungen soweit wie möglich auszugleichen.

8.2 Regionale Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

In Abstimmung mit der Landesentwicklungsplanung werden die regionalen Belange durch die Regionalplanung weiter konkretisiert. Deshalb wird der Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien als unmittelbar übergeordnete Planung dem Flächennutzungsplan für die Stadt Seifhennersdorf zu Grunde gelegt.

Als sanierungsbedürftige Bereiche sind die Flüsse Mandau und Leutersdorfer Wasser, mehrere Gebiete mit hoher Wassererosionsgefährdung sowie der gesamte Stadtbereich als Waldschadensgebiet mit mittleren Schäden gekennzeichnet.

8.2.1 Erhalt und Entwicklung von Biotopbereichen

Der Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien 1. Gesamtfortschreibung 2010 weist in der Karte „Ökologisches Verbundsystem und regionale Grünzüge“ im Plangebiet folgende Bereiche aus:

- in das ökologische Verbundsystem eingebundene naturnahe Fließgewässerabschnitte
- strukturbedürftige Agrarflur
- Grünzüge: mit Bedeutung für Landschaftsbild und Siedlungsklima.

Es sind dafür folgende Ziele formuliert:

Z 4.3.1 Die Vorranggebiete Arten- und Biotopschutz und die naturnahen Flussabschnitte einschließlich ihrer Auen sind so zu erhalten und zu entwickeln, dass sie als Kernflächen des ökologischen Verbundsystems fungieren.

G 4.3.2 Die Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz sollen gemeinsam mit den in das ökologische Verbundsystem einbezogenen regionalen Grünzügen und Grünzäsuren, Vorrang- und Vorbehaltsgebieten zum Schutz des vorhandenen Waldes, den Überschwemmungsbereichen sowie den strukturierungsbedürftigen Agrarfluren so erhalten und entwickelt werden, dass sie als Verbindungsflächen im ökologischen Freiraumverbund wirksam sind.

G 4.3.3 Das vorhandene Netz wertvoller Biotope soll erhalten und verdichtet werden. Zur Gewährleistung eines funktionsfähigen Biotopverbundes sollen insbesondere die landschaftstypischen Gehölzbestände entlang von Wegen und Gewässern, naturnahe Fließ- und Stillgewässer, unzerschnittene, naturnahe Waldbereiche, Hecken, Feldgehölze und Feldraine, extensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen, Feucht- und Nasswiesen, Streuobstwiesen und andere ökologisch wertvolle Lebensräume erhalten oder wiederhergestellt werden.

Z 4.4.1 Regionale Grünzüge sind von Bebauung im Sinne einer Besiedlung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Regionale Grünzüge sind im Rahmen der Bauleitplanung zu konkretisieren. Dabei sollen die regionalen Grünzüge entsprechend den lokalen Gegebenheiten mit innerörtlichen Grünbereichen verbunden werden.

Davon ausgenommen sind Vorhaben, die unter fachplanerischem Aspekt dort notwendiger weise ihren Standort haben. Die Funktionsfähigkeit des regionalen Grünzuges ist dabei zu gewährleisten.

In der Karte „Landschaftspflege, Sanierung und Entwicklung“ sind sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft ausgewiesen. Im Plangebiet kommen vereinzelt Ackerflächen mit hoher Wassererosionsrate vor. Das gesamte Gemeindegebiet ist als Waldschadensgebiet Zone II - mittlere Schäden – eingestuft. Für diese Gebiete wurden im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien folgende Ziele formuliert:

Z 4.1.1.1 Es ist darauf hinzuwirken, dass die Winderosion in den „strukturierungsbedürftigen Agrarfluren“ durch geeignete Schutzmaßnahmen bei der Landbewirtschaftung gemindert und die Landschaft mit gliedernden Elementen angereichert wird. Die Strukturierung ausgeräumter Agrarlandschaften soll mit standortheimischen Gehölzen oder Hecken so erfolgen, dass sich diese Strukturen langfristig zu Teilen des ökologischen Verbundes entwickeln können.

Z 4.1.1.2 Es ist darauf hinzuwirken, dass auf den als Ackerland genutzten Flächen in den „Gebieten mit hoher Wassererosionsrate“ durch Maßnahmen des ackerbaulichen Bodenschutzes (z. B. konservierende Bodenbearbeitung) und/oder zur Untergliederung der Flächen- und Schlagstrukturen mit Grünland, Heckenstrukturen oder Wald eine wirksame Erosionsminderung erfolgt. Für alle Nutzungen in diesen Gebieten, die eine Verstärkung der flächen- oder linienhaften Bodenerosion und des Oberflächenabflusses bewirken (z. B. Verkehrs- und Bewirtschaftungswege und deren Ränder, Abfahrtskilauf, intensive Weidewirtschaft), sind geeignete Erosionsschutz- und abflussmindernde Maßnahmen zu ergreifen.

Der Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, 2. Gesamtfortschreibung 2023 trifft entsprechende Aussagen zum Arten- und Biotopschutz und dem großräumig übergreifenden Biotopverbund. Die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz sind in der Raumnutzungskarte zeichnerisch festgelegt. Der großräumig übergreifende Biotopverbund ist in der Karte „Großräumig übergreifender Biotopverbund und regionale Grünzüge“ dargestellt und als solcher gekennzeichnet.

In der 2. Gesamtfortschreibung sind die Ziele wie folgt formuliert:

Z 5.3.1 Die Vorranggebiete Arten- und Biotopschutz sind als Kernflächen des großräumig über greifenden Biotopverbundes zu erhalten und zu entwickeln.

G 5.3.3 Die Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz sollen gemeinsam mit den in den großräumig übergreifenden Biotopverbund einbezogenen regionalen Grünzügen und Grünzäsuren, Vorrang- und Vorbehaltsgebieten zum Schutz des vorhandenen Waldes sowie Vorranggebieten Retentionsraum so erhalten und entwickelt werden, dass sie als Verbindungsflächen im großräumig übergreifenden Biotopverbund wirksam sind. Entlang stark frequentierter Verkehrstrassen sollen Querungsmöglichkeiten für Wildtiere erhalten und neu geschaffen wer den.

G 5.3.4 Das vorhandene Netz wertvoller Biotope soll erhalten und verdichtet werden. Zur Gewährleistung und Ergänzung des großräumig übergreifenden Biotopverbundes sollen insbesondere die landschaftstypischen Gehölzbestände entlang von Wegen und Gewässern, naturnahe Fließ- und Stillgewässer, unzerschnittene, naturnahe Waldbereiche, Hecken, Feldgehölze und Feld raine, Trocken- bzw. Felskuppen, extensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen, Feucht- und Nasswiesen, Streuobstwiesen und andere ökologisch wertvolle Lebensräume erhalten oder wiederhergestellt werden.

Z 5.6.1 Regionale Grünzüge und Grünzäsuren sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu konkretisieren. Dabei sollen die regionalen Grünzüge entsprechend den lokalen Gegebenheiten mit innerörtlichen Freiflächen verbunden werden.

In der Karte „Landschaftspflege, Sanierung und Entwicklung“ sind Gebiete mit potenziell großer Erosionsgefährdung durch Wasser, vereinzelt strukturierungsbedürftige Agrarlandschaft mit Eignung für Kurzumtriebsplantagen sowie regional bedeutsame Schwerpunkte des Waldumbaus ausgewiesen.

Für die Landschaftspflege, -sanierung und -entwicklung ist folgendes festgelegt.

G 6.1.1 Zur Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Flächennutzung sollen ausreichend große zusammenhängende Wirtschaftsflächen erhalten und im Rahmen der Flurneuordnung so gestaltet werden, dass sie im Flächenzuschnitt und in ihrer Gliederung, wie mit Feldgehölzen und Hecken, landschaftsökologischen, ökonomischen und ästhetischen Erfordernissen genügen.

Z 6.1.2 Der ökologische Landbau soll regionsweit gestärkt und ausgeweitet werden. Es ist darauf hinzuwirken, dass in den Bereichen der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen (vgl. Karte „Landschaftspflege, -sanierung und -entwicklung“) bevorzugt ökologischer Landbau erfolgt.

8.2.2 Schutz und Entwicklung der Böden

Hinsichtlich besonderer Anforderungen an Schutz und Entwicklung des Bodens werden im „Integrierten Entwicklungskonzept“ des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien folgende Ziele genannt:

- Sicherung von Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit für die Landwirtschaft
- Erhaltung des Wasserspeichervermögens von Böden
- Maßnahmen gegen Winderosion auf gefährdeten Agrarflächen.

8.2.3 Schutz und Entwicklung des Wasserhaushaltes

Das „Integrierte Entwicklungskonzept“ des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien 2010 formuliert folgende besondere Anforderungen an Schutz und Entwicklung des Wasserhaushaltes im Gemeindegebiet Seifhennersdorf:

- Erhaltung naturnaher Fließgewässerauen und -landschaften sowie ökologisch wertvoller Uferbereiche von Standgewässern, im Bereich von Goldbach und Waldfluss, (W1)
- Sanierung von Fließgewässerabschnitten, im Verlauf der Mandau, (W2)
- Abbau vorhandener / Verhütung künftiger Schadstoff-Kontaminationen in gering grundwassergeschützten Gebieten, betrifft süd-westlich gelegene Flächen im Gemeindegebiet Seifhennersdorf (W7)

Im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, 2. Gesamtfortschreibung 2023 sind Standorte des technischen Hochwasserschutzes in der Raumnutzungskarte zeichnerisch festgelegt - u.a. Hochwasserrückhaltebecken am Leutersdorfer Wasser (ehemaliger Großer Teich nordöstlich der Ortslage Seifhennersdorf) - Vorrangstandort.

8.2.4 Aufwertung des Landschaftsbildes

Neben großräumigen Freiraumflächen umfasst das Vorbehaltsgebiet **„Landschaftsbild und Landschaftserleben"** i. V. m. Grundsatz 4.2.2 Regionalplan 2010 (vgl. Festlegungskarte „Raumnutzung") südliche und östliche Siedlungsbereiche von Seifhennersdorf. Dieser Grundsatz der Raumordnung schränkt die Siedlungsentwicklung jedoch nicht grundsätzlich ein.

Die überörtlichen Belange des Schutzes des Landschaftsbildes sind bei künftigen Entscheidungen über die Zulässigkeit von raumbedeutsamen Vorhaben, Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. „Dies beinhaltet, dass die Art [...] der Nutzung (z. B. Höhe einer baulichen Anlage, Flächengröße, Versiegelung) dem Schutzgut Landschaftsbild/Landschaftserleben angepasst sein muss" (vgl. S. 44 Regionalplan 2010).

Die Bewertung des Landschaftsbildes richtet sich nach den Kriterien: Strukturvielfalt, Eigenart, Naturnähe und Erholungseignung. Ziele zur Aufwertung des Landschaftsbildes sind:

- Erhaltung und Wiederherstellung landschafts- und ortstypischer Strukturelemente
- Beseitigung negativer Landschaftsbildelemente

Geeignete Maßnahmen zur Erreichung dieser Ziele sind:

- Gliederung der ausgeräumten Agrarbereiche mit Gehölzen, Wegen, differenzierter Nutzung
- Eingrünung, Beseitigung störender baulicher Anlagen (Silos, Ställe, Gewerbegebiete)
- Erhöhung der Baumartenvielfalt in den Wäldern unter Berücksichtigung der Standortverhältnisse und Rentabilität
- Aufwertung von Waldwegen in Forsten mit Laubgehölzstreifen sowie Förderung des natürlichen Bewuchses entlang von Bächen innerhalb der Wälder
- Entwicklung strukturreicher Waldmäntel

- Renaturierung verrohrter und begradigter Gewässerabschnitte einschließlich Uferbepflanzung
- Erhaltung der historischen Ortsstrukturen, differenzierte Lückenbebauung unter Verwendung gebietsspezifischen Baumaterials, Bauweisen und Gebäudeanordnung nach historisch gewachsener Grundform.

Die Stadt Seifhennersdorf ist gemäß der 2. Gesamtfortschreibung 2023 des Regionalplans als **Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz** ausgewiesen. Die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Kulturlandschaftsschutz sind in der „Raumnutzungskarte“ zeichnerisch festgelegt.

Z 5.2.1 In den Vorranggebieten Kulturlandschaftsschutz sind die räumlichen Voraussetzungen für die landschaftsbezogene Erholung zu erhalten und zu entwickeln.

G 5.2.2 Die Vorbehaltsgebiete Kulturlandschaftsschutz sollen für den Umgebungsschutz der prägenden Elemente des Landschaftsbildes und der Siedlungsgeschichte sowie für die land schaftsbezogene Erholung erhalten und entwickelt werden.

In die regionalplanerische Abwägung sind im Sinne von Ziel 4.1.1.12 LEP 2013 folgende Kriterien bzw. für die Region charakteristische Kulturlandschaftselemente integriert worden:
u.a.: - Naturpark „Zittauer Gebirge“
- Umgebindehauslandschaft
- landschaftsprägende Gewässer.

Mit der Festlegung der Vorranggebiete Kulturlandschaftsschutz werden folgende Zielrichtungen verfolgt:

- Sicherung und Entwicklung der landschaftstypischen Vielfalt kulturgeprägter und naturnaher Landschaftsausschnitte
- Sicherung und Entwicklung von traditionellen Nutzungsstrukturen der Kulturlandschaft sowie von kultur- und naturhistorischen Zeugen
- Sicherung und Entwicklung von landschaftstypischen Siedlungsstrukturen
- Sicherung und Entwicklung der räumlichen Voraussetzungen für die landschaftsbezogene Erholung
- Vermeiden und Vermindern von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens.

8.2.5 Entwicklungsziele Klima

Für die Erhaltung und Verbesserung der bioklimatischen und lufthygienischen Situation im Planungsgebiet sind verschiedene Entwicklungsziele anzustreben. Wesentliche Grundlage ist die Erhaltung der Kaltluftentstehungsgebiete höherer und geringerer Intensität.

Insbesondere im Einzugsbereich der Siedlungen sollten diese Flächen in ihrer Funktion nicht behindert werden, um eine bioklimatische Regeneration in den belasteten Gebieten zu ermöglichen.

Dazu ist auch die Freihaltung der Kaltluftabflussrinnen und der Hangabflüsse von Bebauung und hoher, dichter Vegetation erforderlich, denn in diesen wird die Kaltluft gebündelt und zu den belasteten Gebieten geführt. Kaltluftbarrieren sollten möglichst beseitigt werden. Eine Bebauung oder andere Maßnahmen in Kaltluftabflussrinnen bzw. deren Mündung in Siedlungen sind zu vermeiden.

Im „Integrierten Entwicklungskonzept“ des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien sind als „Besondere Anforderungen an Schutz und Verbesserung von Klima und Luft“ die „Erhaltung von Räumen mit hohem Freiflächensicherungsbedarf“ und „Erhaltung von Luftaustauschbahnen“ genannt.

Als Frisch- und Kaltluftabflussbahn sind die Grünlandflächen östlich des Stadtgebietes von Seifhennersdorf gekennzeichnet.

Für die Frisch- und Kaltluftabflussbahnen sind im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien 2010 folgende Ziele formuliert:

Z 4.6.1 „Die Funktionsfähigkeit der ausgewiesenen Frisch- und Kaltluftbahnen ist zu erhalten.“

Z 4.6.2 „Die siedlungsklimatisch bedeutsamen Bereiche sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung auszuformen.“

In der 2. Gesamtfortschreibung 2023 des Regionalplans sind Siedlungsklimatisch bedeutsame Bereiche ausgewiesen. Sie umfassen regional bedeutsame Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete und siedlungsklimatisch bedeutsame Frisch- und Kaltluftbahnen. Für siedlungsklimatisch bedeutsame Bereiche gilt das Ziel 4.1.4.1, Satz 1 LEP 2013.

Z 5.5.1 Die siedlungsklimatisch bedeutsamen Bereiche sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung auszuformen.

Im Rahmen der kommunalen Landschaftsplanung können die festgelegten Bereiche zunächst räumlich konkretisiert und zusätzlich durch lokal bedeutsame Flächen ergänzt werden. Durch die kommunale Bauleitplanung sind in den im Regionalplan festgelegten Gebieten nur solche Nutzungen vorzusehen, die keine wesentlichen Funktionsbeeinträchtigungen der siedlungsklimatisch bedeutsamen Freiräume und damit eine Verstärkung von lufthygienischen (Schadstoffanreicherung) und bioklimatischen (Kältereiz und Wärmebelastung) Belastungen hervorrufen. Erhebliche Funktionsbeeinträchtigungen können z. B. auftreten durch:

- eine abriegelnde, dichte und hohe Bebauung am Siedlungsrand,
- Ansiedlung von größeren emittierenden Betrieben und Anlagen,
- Bau von Straßen mit prognostiziertem hohem Verkehrsaufkommen,
- die Errichtung von Wällen und Dämmen (auch Lärmschutzwänden),
- die windstauende Wirkung von hohem, dichtem Bewuchs (z. B. Wald, dichte Hecken) quer zum Hang gefälle besonders in den unteren Hangbereichen oder
- die Bebauung von Frisch- und Kaltluftbahnen.

Regionales Energie- und Klimaschutzkonzept Oberlausitz-Niederschlesien

Für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien besteht seit Dezember 2012 ein Regionales Energie- und Klimaschutzkonzept Oberlausitz-Niederschlesien. Zur Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien gehören die Landkreise Bautzen und Görlitz. Folgende Inhalte sind im Klimaschutzkonzept festgeschrieben, die die Planungsregion betreffen:

Allgemeine Ziele:
- Ausbau der erneuerbaren Energien
- Erhöhung des KWK-Anteils
- Reduzierung des fossilen Heizenergiebedarfs
- Senkung der CO_2-Emissionen.

Innerhalb des Themenfeldes Energie werden verschiedene Handlungsfelder unterschieden, in denen ein Beitrag zur Umsetzung der Energieziele Sachsen 2020 geleistet werden kann. Folgende Handlungsfelder und Strategien sind für die Erreichung der Energieziele von besonderer Bedeutung:

Handlungsfeld 1: Zentrale Steuerung

- erfolgreiche Umsetzung des Maßnahmen- und Instrumentenkatalogs über zentrale Steuerung

Handlungsfeld 2: Energieerzeugung und -bereitstellung

- Verbrauch der Braunkohle durch Effizienzsteigerung und schrittweisen Ausstieg vermindern
- Stromerzeugung auf Basis erneuerbarer Energien weiter ausbauen und verstetigen
- Stärkung des Wirtschaftssektors erneuerbare Energien
- Förderung der adäquaten Entwicklung des Ausbaus erneuerbarer Energien.

-> Einsatz erneuerbarer Energien in zahlreichen privaten Haushalten und gewerblichen Einrichtungen

Dazu gehört u.a., dass
- Windenergie in dezentraler Konzentration erfolgt,
- der Ausbau der Photovoltaik überwiegend auf die Nutzung von Dachflächen zu konzentrieren ist,
- Freiflächen mit in die Betrachtung einbezogen werden sollen,
- Eigenstromnutzung forciert werden soll,
- Biomassehöfe die Bereitstellung von Substrat oder Brennstoff absichern,
- innovative Lösungen im Zuge der Energiewende und im Forschungsbereich durch Entwicklung, Erprobung und Anwendung unterstützt werden

-> Auf der ehemaligen Deponie an der Leutersdorfer Straße ist ein Standort für Photovoltaikanlagen geplant. Im Flächennutzungsplan wird der Standort mit dem Symbol EE (erneuerbare Energien) gekennzeichnet / in der Legende mit Zusatz: Photovoltaik.

Handlungsfeld 3: Private Haushalte

- Umsetzung der Einspar- und Effizienzmaßnahmen mit Fokus auf die privaten Ein- und Zweifamilienhäuser durch Mitfinanzierung von Teilsanierung

Handlungsfeld 4: Industrie/Gewerbe

- Akteure hinsichtlich der Maßnahmen zur Effizienzsteigerung sensibilisieren und bezüglich der Umsetzung auf die Vielzahl bestehender Förderinstrumente hinweisen

Handlungsfeld 5: Landkreiseigene Liegenschaften

- energieeffiziente Bewirtschaftung der eigenen Liegenschaften durch die Errichtung bzw. Ausbau eines kommunalen Energiemanagements

Handlungsfeld 6: Verkehr und Mobilität

- Verlagerung von Fahrten weniger energieeffizienter Verkehrsmittel (z. B. Pkw) hin zu energieeffizienteren Verkehrsmitteln (z. B. Fahrrad, Bahn, Bus)

Handlungsfeld 7: Bildung

- durch entsprechende Projekte soll v. a. bei Kindern und Jugendlichen das Bewusstsein für die Problematik „Stromsparen und Energieeffizienz“ geweckt werden.

Angepasst an die Situation in der Region Oberlausitz-Niederschlesien stehen für die einzelnen Handlungsfelder jeweils spezifische Instrumente zur Verfügung, mit denen die zur Erreichung der energiepolitischen Ziele Sachsens erforderlichen Maßnahmen umgesetzt werden können. Für die Stadt Seifhennersdorf kommen diesbezüglich folgende Instrumente in Betracht:

- Beteiligung an Bürgerkraftwerken
- Informationsangebot für Bürger zum Netzausbau
- Beratungsangebote für Energiespartipps (Strom- und Wärmeanwendungen) intensiver kommunizieren
- Förderprogramme nutzen und deren Beratungsqualität erhöhen
- Durchführung von Energiesparwettbewerben an Schulen.

8.3 Landschaftsplanerische Eingriffsbewertung der Bauflächen

Im Zusammenhang mit der Änderung von Flächennutzungen und der Neuausweisung von Bauflächen sind mögliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu betrachten sowie Möglichkeiten zu Vermeidung und Ausgleich aufzuzeigen. Im Folgenden wird eine Betrachtung der geplanten Bauflächen hinsichtlich betroffenen Naturraums, des Eingriffs in diesen, zu notwendigem Ausgleich und Ersatz vorgenommen.

Die im Rahmen des Flächennutzungsplanes neu ausgewiesenen Bauflächen (Wohnen und Gewerbe) nehmen eine Gesamtfläche von **6,43 ha** ein. Hiervon sind rund **6 ha** im Bereich von noch unbebauten Flächen geplant, **0,44 ha** sind Abrissflächen, die zwischenzeitlich renaturiert wurden und einer Neubebauung zugeführt werden können (ehemalige Industriebrache Rosa-Luxemburg-Straße).

Dem steht ein Flächenanteil von 8,3 ha für neu geplante Grünflächen gegenüber.

8.4 Naturschutz

Das Gebiet südlich des Mandauverlaufs/Rumburger Straße und südöstlich ab Bahnlinienverlauf/Spitzkunnersdorfer Straße befindet sich im **Naturpark Zittauer Gebirge**.

Der östliche Bereich des Stadtgebietes von Seifhennersdorf, südlich der Spitzkunnersdorfer Straße, ab Übergang zur freien Landschaft, liegt im festgesetzten **Landschaftsschutzgebiet (LSG) Mandautal** (NSO-Nr. 415; Schutzgebiet-Nr. d 80).

Seifhennersdorf verfügt über eine Vielzahl an **geschützten Biotopen** nach § 21 SächsNatSchG. Die Auflistung ist der **ANLAGE 2** zu entnehmen.

Im gesamten Stadtgebiet sind zahlreiche **Naturdenkmale und Flächennaturdenkmale** vorhanden. Die vollständige tabellarische Übersicht befindet sich in **ANLAGE 3**.

Die genannten Naturschutzkategorien sind im Flächennutzungsplan kartiert.

Im Stadtgebiet von Seifhennersdorf befinden sich keine Europäischen Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete und FFH-Fledermausquartiere, keine Naturschutzgebiete, Nationalparks und Biosphärenreservate (*Quelle: Geoportal Sachsenatlas 2018*).

8.5 Wasserschutz

Trinkwasserschutz

Im Stadtgebiet von Seifhennersdorf sind folgende festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete vorhanden:

- Halbendorf: Zonen I bis III (Nr. T-6741439) nördlich der Halbendorfer Straße, Begrenzung durch Plunderstraße
- Schönborn: Zonen I bis III (Nr. T-6741440) entlang der gesamten südwestlichen Staatsgrenze zu Tschechien

In beiden Trinkwasserschutzgebieten gelten per Rechtsverordnung Verbote und Nutzungsbeschränkungen, welche zu beachten sind.

In der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans 2023 sind ausgewiesen:

Vorranggebiet Wasserversorgung:
Wt 41 Seifhennersdorf Ost
Wt 42 Seifhennersdorf West

Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung:
Wt 69 Seifhennersdorf

Überschwemmungsgebiete/Hochwasserschutz

Als Gewässer 1. Ordnung ist der **gesamte Verlauf der Mandau** im Stadtgebiet als **Überschwemmungsgebiet HQ 100** (UEG) mit einer Fläche von rund **9,5 ha** ausgewiesen. In der Gefahrenkarte „Extremhochwasser“ ist der Mandauverlauf einschließlich der Überschwemmungsbereiche nach HQ

500 kartiert (*Quelle: Geoportal Sachsenatlas 2018*) - siehe **ANLAGE 8** Festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100.

Im Besonderen sind die Rechtsbezüge des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) §§ 73,74, 78 und 78a sowie die §§ 72 und 75 des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) zu beachten.

Infolge des Jahrhunderthochwassers vom August 2002 wurde im Oktober 2004 für das Einzugsgebiet der Mandau als Gewässer 1. Ordnung ein **Hochwasserschutzkonzept (HWSK)** vorgelegt. Die wasserwirtschaftlichen Daten sollen im Rahmen der Erarbeitung von neuen Hochwasserrisikomanagementplänen erneut geprüft und überarbeitet werden. Das HWSK beinhaltet überregional wirksame und örtliche Hochwasserschutzmaßnahmen sowie Aussagen zu Hochwassermeldesystem, Notfallvorsorge und Katastrophenschutz.

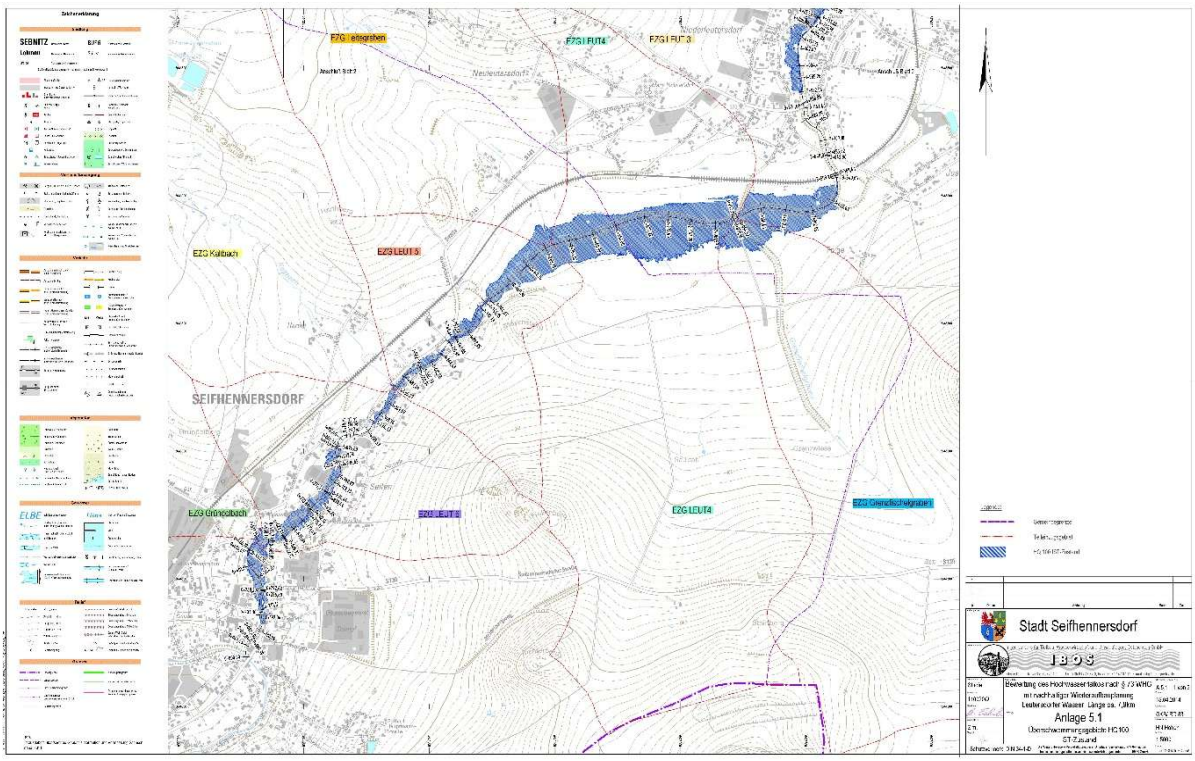
Insbesondere im Jahr 2010 war die Stadt Seifhennersdorf stark vom Hochwasser betroffen. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse des Schadenumfanges vom Augusthochwasser 2010 und der Betroffenheit wird die **Ortslage Seifhennersdorf als Risikogebiet entsprechend § 73 WHG „Gewässer mit signifikantem Hochwasserrisiko“ eingestuft**.

Das **Leutersdorfer Wasser** sowie der **Kaltbach** sind als Gewässer 2. Ordnung in kommunaler Zuständigkeit. 2018 wurde das Konzept *„Bewertung des Hochwasserrisikos nach § 73 WHG mit nachhaltiger Wiederaufbauplanung Leutersdorfer Wasser“* erstellt. Es sieht folgende Maßnahmen in Seifhennersdorf zur Minimierung des Schadenspotenzials vor:

- Reaktivierung von ehemals vorhandenem Retentionsvolumen,
- An der Scheibe 16, Bauwerk (kurzfristig)

Die überschwemmungsgefährdeten Gebiete für das Leutersdorfer Wasser (Gewässer 2. Ordnung) ergeben sich entsprechend der kartografischen Dokumentation der während des Hochwassers 2010 überschwemmten Siedlungsbereiche sowie der im Rahmen der nachhaltigen Wiederaufbauplanung für das HQ100. Für das Gewässer 2. Ordnung Leutersdorfer Wasser sind die als überschwemmt dokumentierten Flächen nach dem Hochwasser 2010 sowie die im Rahmen der nachhaltigen Wiederaufbauplanung ermittelte Flächen für das HQ100 zu berücksichtigen.

Die baurechtlichen Auswirkungen werden nach den geltenden wasserrechtlichen Grundlagen geregelt. Zum Bauen in Überschwemmungsgebieten gelten die Regelungen des WHG, die durch Regelungen des SächsWG ergänzt werden. Zu beachten ist dabei die „Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben“ von 2018.



Quelle: Bewertung des Hochwasserrisikos nach § 73 WHG mit nachhaltiger Wiederaufbauplanung Leutersdorfer Wasser, 2018; Karte: Überschwemmungsgebiete HQ 100 Ist-Zustand

Im Rahmen der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien wurde der Stellungnahme der Stadt Seifhennersdorf zum Regionalplanvorentwurf vom 12.11.2015 gefolgt. Dementsprechend wurde die **Festlegung eines Vorrangstandortes für ein Hochwasserrückhaltebecken entlang des Leutersdorfer Wassers** nordöstlich im Anschluss der Ortslage von Seifhennersdorf getroffen. Die jetzt landwirtschaftlich genutzten ebenen Flächen des ehemaligen „Großen Teich“ bieten sich für das Anlegen eines Hochwasserrückhaltebeckens an.

In der Planzeichnung ist die Fläche als Dauergrünland dargestellt. Die konkrete räumliche Ausdehnung der Maßnahme wird zu einem späteren Zeitpunkt von der zuständigen Fachbehörde festgelegt und die Darstellung in der zugrunde liegenden Raumnutzungskarte ist symbolhaft geplant.

In einigen Siedlungsbereichen befinden sich Gebiete mit wild abfließendem Oberflächenwasser, in denen besonders auf eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung sowie Regenwasserbehandlung in Betriebsgeländen zu achten ist. Dies betrifft insbesondere die Ortslage Seifen bis in den Zentrumsbereich von Seifhennersdorf, das Gewerbegebiet an der Nordstraße sowie die Wohnsiedlung „Zur Quetsche/Nordstraße“.

Nach den Hinweisen der Landestalsperrenverwaltung Sachsen, Betrieb Spree/Neiße ist nachfolgendes zu beachten:
Im Interesse des Hochwasserschutzes sind bei Planung und Ausführung von Vorhaben Möglichkeiten zur Erhaltung, Verbesserung und Wiederherstellung des natürlichen Rückhaltevermögens sowie zur Verbesserung des Hochwasserabflusses zu berücksichtigen (vorbeugender Hochwasserschutz).

Hierzu gehören insbesondere die Gewährleistung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit von Retentionsflächen, die Vermeidung oder der Rückbau von Bodenversiegelungen, die Versickerung von Niederschlagswasser, die Renaturierung von Gewässern und Gewässerrandstreifen sowie sonstige Maßnahmen, die geeignet sind, den Abfluss des Niederschlagswassers zu vermindern/verbessern.
Es sollten verfallende Anlagen, Bauten und Ruinen in gewässernahen Bereichen rückgebaut und beseitigt werden. Den Gewässern ist wieder mehr Raum zu geben.

Die im FNP befindlichen wasserwirtschaftlichen und Hochwasserschutzanlagen einschließlich zugehöriger Schutzstreifen, Deichschutzstreifen, Gewässerrandstreifen, Verteidigungswege, Zufahrten und Niederfahrten zur Gewässerunterhaltung u. ä. sind zwingend zu berücksichtigen, zu sichern und von Bebauung freizuhalten. Die Möglichkeit zur Gefahrenabwehr, Gewässer- und Anlagenunterhaltung durch die Gewässerunterhaltungspflichtigen ist sicherzustellen bzw. zu verbessern. Die Wasserwirtschaftlichen- und Hochwasserschutzanlagen dürfen nicht nachteilig beeinflusst werden.

Die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in, an, unter und über oberirdischen Gewässern sowie im Uferbereich der wasserrechtlichen Genehmigung bedarf nach § 36 WHG i. V. m. § 26 SächsWG der Wasserbehörde des Landkreises Görlitz. Dies gilt auch für die wesentliche Änderung einer Anlage und bestehende Anlagen.

An den betroffenen Gewässern sowie innerhalb der Gewässerrandstreifen sind nur standortgerechte und einheimische Gehölzpflanzungen (des Vorkommensgebietes „II Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland") zulässig. Eine standortgerechte Bepflanzung kann sich positiv auf die Ufersicherung sowie Gewässerbeschattung und somit auch positiv auf den Hochwasserschutz auswirken. Pflanzungen dürfen das Gewässerprofil sowie den Hochwasserabfluss nicht negativ beeinträchtigen!

Hydrogeologie

Das Vorranggebiet Wasserversorgung Wt 38 existiert nicht mehr. Die bisher ausgewiesene Fläche (s. 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes von 2010) wird durch zwei Vorranggebiete Wt 41 (Seifhennersdorf Ost) und Wt 42 (Seifhennersdorf West) und einem Vorbehaltsgebiet WT 69 (Seifhennersdorf) ersetzt. Die beiden Vorranggebiete entsprechen dabei der Fläche nach den festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten T-6741439 (Halbendorf) und T6741440 (Schönborn).

8.6 Bereiche mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes werden im Flächennutzungsplan unter anderem Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Diese Flächen wurden mit der vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie herausgegebenen Biotop- und Landnutzungskartierung (BTLNK) abgeglichen. Als besonders wertvolle Lebensräume sind v. a. die Flächennaturdenkmale (FND) und Naturdenkmale (ND) in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Diese Bereiche umfassen Standorte der Feuchtwälder, Trockenwälder und Auwälder, Erlen-Eschen-Bruchwälder sowie naturnahe Gewässer und ihre Verlandungsbereiche. Diese Lebensräume beherbergen eine vielfältige und spezifische Artenvielfalt, teilweise von sachsen-, deutschland- und europaweiter Bedeutung.

Der Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist neben der Sicherung von gesundem Wohnen und Arbeiten das wichtigste Planungsziel. In strukturierungsbedürftigen Agrarfluren laut Kap. 4.1.1. des Regionalplans für die Region Oberlausitz-Niederschlesien ist die großflächige Agrarstruktur durch landschaftspflegerische Maßnahmen zu gliedern. Die Renaturierung von Fließgewässern, die wegebegleitende Bepflanzung sowie die Anlage einzelner Feldgehölze und kleinerer Waldgruppen generiert ein natürliches und erlebnisreiches Landschaftsbild. Strukturierungsbedürftige Agrarfluren befinden sich südlich angrenzend an das Stadtgebiet Seifhennersdorf. Als sanierungsbedürftige Fließgewässerabschnitte ist im Regionalplan der Verlauf der Mandau gekennzeichnet.

Der **ANLAGE 9** ist ein tabellarischer Maßnahmenkatalog für Schutz- und Pflegmaßnahmen sowie Entwicklungsmaßnahmen zu entnehmen. Die aufgelisteten örtlich bezogenen landschaftspflegerischen Zielsetzungen für Schutz-, Pflege-, und Entwicklungsmaßnahmen werden mit den betroffenen Schutzbelangen in Verbindung gebracht.
(*Quelle: Landschaftsplan Seifhennersdorf, Juni 1994, Kap. 7, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Verfasser: Planungsbüro G. Hänsch, Großschönau)*

8.7 Bereiche mit Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz hat der Verursacher von Eingriffen in Natur und Landschaft unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen), wobei der Ausgleich dem Ersatz vorgeht.

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Viebigstraße (1. Ergänzung der 2. Änderung, i. d. F. vom 12.01.2017 mit redaktionellen Änderungen vom 15.06.2017; Ergänzung vom 07.02.2019) wurden in Abstimmung mit der Stadt Seifhennersdorf insgesamt 9 Standorte im Stadtgebiet für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen) benannt. Für den B-Plan ist eine Auswahl entsprechend der Biotopwertermittlung zu treffen. Das B-Planverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

In der Stellungnahme des Umweltamtes des Landkreises Görlitz vom 31.07.2019 wird am Uferbereich des Kaltbaches ein 30 m breiter Schutzstreifen als Distanz zur geplanten gewerblichen Baufläche Viebigstraße (G 5) gefordert. Diese Maßnahme wird als Kompensationsfläche E 10 benannt.

Somit entstehen **10 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** mit einer Flächengröße **4,1 ha** und werden mit insgesamt **72,36 Biotopwertpunkten** bewertet *(Quelle: E1 - W9: Planungsbüro Hänsch, Großschönau, Stand vom 07.02.2019 / E10: planwerk-w).*

Maßnahmen sind:
- Renaturierung von Bachläufen
- Teichrevitalisierungen
- Entsiegelung befestigter Flächen

- Beseitigung von Neophytenbeständen (Knöterich)
- Anlegen von Grünstreifen
- Streuobstwiese
- Schutzstreifen am Bachlauf.

Die Maßnahmen E1 bis E10 und weitere sind in **ANLAGE 7** dargestellt.

9 Kennzeichnungen

9.1 Bauflächen, für die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist

Flächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorhanden ist, sind im Stadtgebiet nicht ausgewiesen.

9.2 Bauflächen, für die gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Bauflächen, für die besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sind im Stadtgebiet nicht vorhanden.

10 Schlussbemerkungen

Die Stadt Seifhennersdorf stellt gemäß ihrer Verpflichtung nach § 1 BauGB zur Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Stadt einen Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan auf.

Bearbeitungszeitraum

Aufstellungsbeschluss:	21.02.2019 (Sitzung Stadtrat)
Erarbeitung Vorentwurf:	11/2018 - 06/2019
Beratung Arbeitsstand FNP mit den Raumordnungsbehörden:	05.03.2019
Stand **Vorentwurf** und Übergabe an Stadt Seifhennersdorf:	**14.06.2019**
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und TÖB:	01.07.2019 - 31.07.2019
Stand Entwurf FNP zur internen Abstimmung:	01.10.2019
1. Entwurf zur TÖB- und Öffentlichkeitsbeteiligung:	**16.11.2020**
Beteiligung der Öffentlichkeit und TÖB:	18.01.2021 - 22.03.2021
Auswertung Beteiligungsverfahren/Abwägungsvorschläge an Stadt:	07.04.2021
Klausur zum Planungsstand mit Stadtverw./Stadträten:	11.05.2021
inhaltliche Abstimmung zum Entwurf vom 16.11.2020 (Stadt-Planer):	15.08.2022
2. Entwurf zur TÖB- und Öffentlichkeitsbeteiligung:	**18.08.2023**
Beteiligung der Öffentlichkeit und TÖB:	09.10.2023 - 13.11.2023
Vorberatung Abwägung im Haupausschuss der Stadt	08.02.2024
Erstellung FNP zur Genehmigung vom 18.08.2023 mit redaktionellen Änderungen vom 21.03.2024	02/03 2024
Abwägungs- und Feststellungsbeschluss FNP	21.03.2024
Erneute Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung aufgrund von Formfehlern	09.06.2025 – 08.07.2025
Abwägungs- und Feststellungsbeschluss	30.10.2025