

1. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT EBERSBACH- NEUGERSDORF 2023/24

Auftraggeber: **Stadt Ebersbach-Neugersdorf**
Reichsstraße 1, 02730 Ebersbach-Neugersdorf

vertreten durch: Bürgermeisterin Fr. Verena Hergenröder

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

Ebersbach-Neugersdorf/Crostau, 04.03.2024

TEIL B: BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	<u>EINFÜHRUNG</u>	4
1.1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER 1. ÄNDERUNG	4
1.2	BESTANDTEILE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	7
1.3	VERFAHRENSABLAUF DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG	8
1.4	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	9
1.5	AUSGANGSSITUATION	11
2	<u>ALLGEMEINE HINWEISE ZUR BAULEITPLANUNG</u>	13
2.1	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	13
2.2	AUFGABE UND GRUNDSÄTZE DER BAULEITPLANUNG	13
2.3	ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE STADT EBERSBACH-NEUGERSDORF	16
2.4	INHALT UND RECHTSWIRKUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	17
3	<u>RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG</u>	18
3.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN	18
3.2	REGIONALPLAN OBERLAUSITZ-NIEDERSCHLESISIEN 2023	20
4	<u>NATUR UND LANDSCHAFT</u>	22
4.1	NATURRÄUMLICHE LAGE	22
4.2	GEOLOGIE UND RELIEF	22
4.3	WASSER	25
4.3.1	OBERFLÄCHENWASSER	25
4.3.2	GRUNDWASSER / HYDROGEOLOGIE	26
4.3.3	HOCHWASSER	26
4.4	KLIMA	27
4.5	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	29
4.5.1	SCHUTZGEBIETE UND -OBJEKTE NACH EUROPÄISCHEM RECHT	29
4.5.2	SCHUTZGEBIETE UND -OBJEKTE NACH SÄCHSNATSchG	29
4.5.3	BAUMSCHUTZSATZUNG	30
4.5.4	VEGETATION UND FAUNA	30
5	<u>HISTORISCHE ENTWICKLUNG</u>	32
5.1	SIEDLUNGSENTWICKLUNG	32
5.2	KULTURDENKMALE / ARCHÄOLOGISCHE KULTURDENKMALE	35
6	<u>BEVÖLKERUNG / WOHNEN</u>	37
6.1	BESTAND	37
6.2	ENTWICKLUNG BIS 2030	41
6.3	BEDARF UND LEITSÄTZE WOHNEN	43
6.3.1	BEDARFSPROGNOSE	43
6.3.2	BEDARFSERMITTLUNG WOHNBAUFLÄCHE	43
6.3.3	ZUSAMMENFASSUNG WOHNBAUFLÄCHENBEDARF	46
6.3.4	LEITSÄTZE DER WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG	48
6.4	NEUAUSWEISUNG VON WOHNBAUFLÄCHEN	49
7	<u>WIRTSCHAFT / ARBEITSSTÄTTEN</u>	51
7.1	BESTAND	51
7.1.1	BRANCHEN/ARBEITSPLÄTZE	51
7.1.2	BESTEHENDE BAULEITPLÄNE	53
7.1.3	GEWERBLICHE BAUFLÄCHE	54
7.1.4	GEMISCHTE BAUFLÄCHEN	54
7.2	BEDARF UND LEITSÄTZE	55

7.3	NEUAUSWEISUNG VON GEWERBEFLÄCHEN	55
8	SONDERBAUFLÄCHEN / SONDERGEBIETE	56
8.1	BESTAND	56
8.2	BEDARF UND LEITSÄTZE	57
9	FLÄCHEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	58
9.1	BESTAND	58
9.2	BEDARF UND LEITSÄTZE	61
10	NAHERHOLUNG / GRÜNFLÄCHEN	62
10.1	BESTAND UND ENTWICKLUNG	62
10.2	BEDARF UND LEITSÄTZE	66
11	VERKEHR	67
11.1	BESTAND UND ENTWICKLUNG	67
11.2	BEDARF UND LEITSÄTZE	70
12	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	71
12.1	WASSERVERSORGUNG	71
12.2	ABWASSERENTSORGUNG	71
12.3	ABFALLBESEITIGUNG / DEPONIE	72
12.4	FERNWÄRME	73
12.5	ENERGIEVERSORGUNG	73
12.6	NACHRICHTENWESEN	74
12.7	IMMISSIONSSCHUTZ	74
12.8	ANLAGEN ZUR GEWINNUNG ERNEUERBARER ENERGIE	75
12.8.1	WINDKRAFTANLAGEN	75
12.8.2	PHOTOVOLTAIK-GROßANLAGEN	76
13	ALTLASTEN	77
14	NATUR UND LANDSCHAFT	79
14.1	ANFORDERUNGEN UND AUSWEISUNGEN	79
14.2	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHBILANZIERUNG	80
15	ABLAGERUNGEN / BODENSCHÄTZE	82
16	LANDWIRTSCHAFT	83
16.1	BESTAND	83
16.2	BEDARF UND LEITSÄTZE	83
17	FORSTWIRTSCHAFT	85
17.1	BESTAND	85
17.2	BEDARF UND LEITSÄTZE	86
ZUSAMMENFASSUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG		87
17.3	STÄDTEBAULICHE ZIELE	87
17.4	FLÄCHENBILANZ	88
18	ANHANG	89
18.1	KARTEN	89
18.2	ABBILDUNGEN	89
18.3	QUELLEN	90
18.4	Liste der Denkmale	92
18.5	Liste der Altlastenstandorte	92

1 Einführung

1.1 Anlass und Erfordernis der 1. Änderung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Sie stellen somit eine Pflichtaufgabe der Kommune dar.

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

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

Es liegen bis dato zwei genehmigte Flächennutzungspläne mit unterschiedlicher Aktualität vor (Ebersbach: Stand 2008, Neugersdorf: Stand 2003). Diese gelten weiter als bauplanungsrechtliche Grundlage und können laut Genehmigungsbehörde des Landratsamtes Görlitz in einer 1. Änderung in einem einfachen Genehmigungsverfahren zusammengeführt werden, wenn die Grundzüge der bestehenden Planung nicht geändert werden. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein zusammengehöriges Planwerk für die Stadt Ebersbach-Neugersdorf mit zwei Ortsteilen erstellt.

Geltungsbereich des Flächennutzungs- planes

Die Stadt Ebersbach-Neugersdorf liegt an der Landesgrenze Sachsen / Böhmen bzw. an der Staatsgrenze der Bundesrepublik Deutschland zur Tschechischen Republik. Das Stadtgebiet erstreckt sich ca. 5 km in ost-westlicher und ca. 8,2 km in nord-südlicher Richtung auf eine Fläche von rund 2.040 ha.

Die Entfernung zur Kreisstadt Görlitz im Nordosten (Teil-Oberzentrum) beträgt ca. 25 km Luftlinie und zur Landeshauptstadt Dresden im Westen ca. 50 km.

Die benachbarten Kommunen sind Neusalza-Spremberg, Kottmar, Leutersdorf und Seiffhennersdorf sowie Rumburk und Jiřikov auf tschechischer Seite.



Abb. 1: Lage im Raum der Stadt Ebersbach-Neugersdorf

Zum Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes Ebersbach-Neugersdorf gehören die zwei Ortsteile Ebersbach und Neugersdorf.

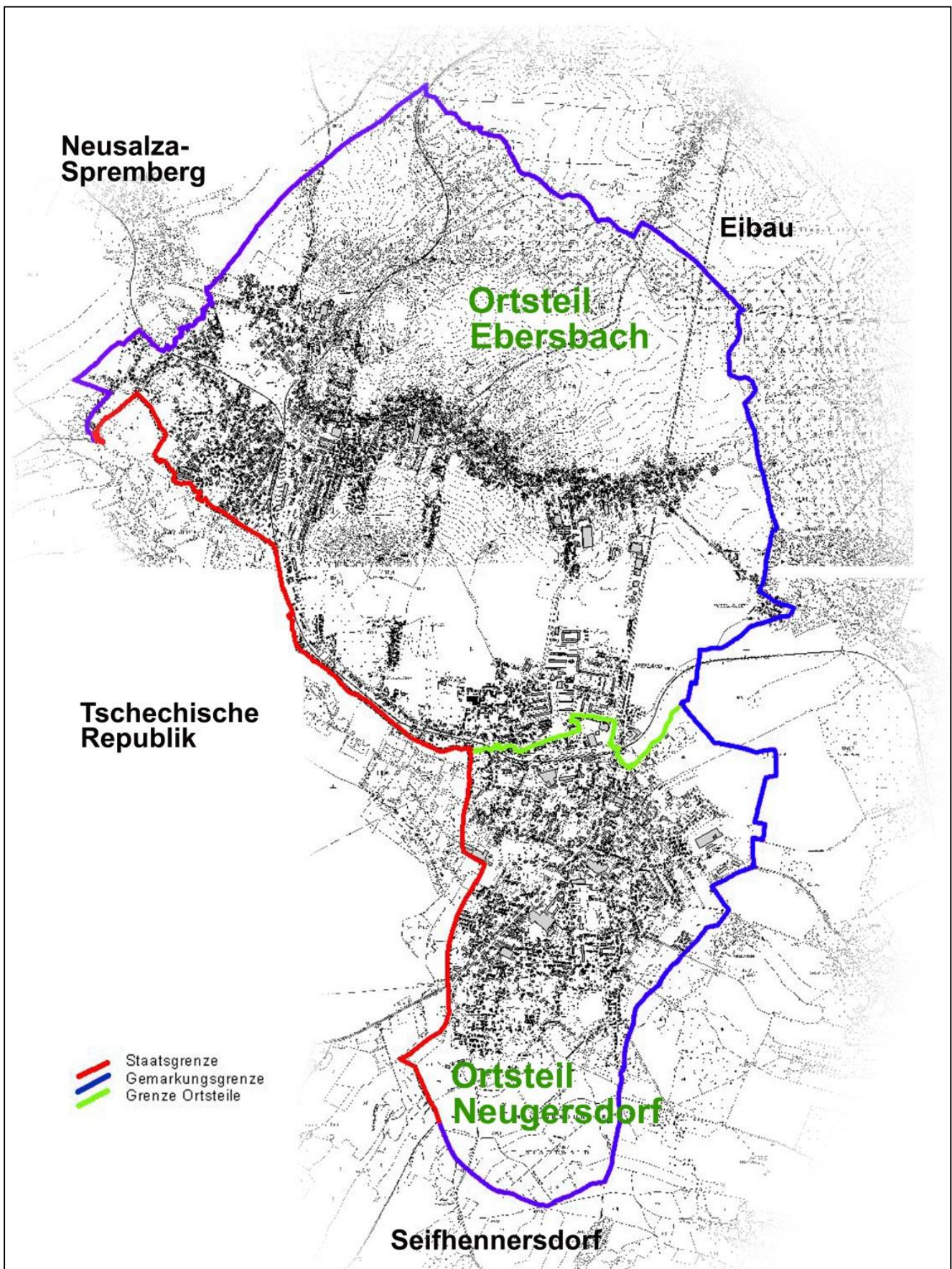


Abb. 2: Stadt Ebersbach-Neugersdorf mit seinen Ortsteilen

1.2 Bestandteile des Flächennutzungsplanes

Teil A: Planzeichnung	Der Flächennutzungsplan besteht aus Teil A der Planzeichnung 'Flächennutzungsplan', geteilt in einen Nord- und einen Südteil im Maßstab 1:5.000.
Teil B: Begründung	Teil B ist die vorliegende Begründung mit Anhang und Beikarten. In der Begründung sind sachgebietsbezogene tabellarische Darstellungen enthalten sowie ergänzende Grundlagen im Anhang beigefügt.
Landschaftspläne	Zu den bestehenden und genehmigten Flächennutzungsplänen von Ebersbach/Sachsen von 2008 und von Neugersdorf 2003 liegen jeweils Landschaftspläne als qualifizierte Fachplanungen vor. Da in der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes die bestehenden Flächennutzungspläne zusammengeführt werden und an den aktuellen Zustand angepasst werden, ist eine grundlegende Aktualisierung der Landschaftspläne aus Sicht der Genehmigungsbehörde zur 1. Änderung nicht erforderlich. Soweit es aufgrund zwischenzeitlich veränderter, rechtlich verbindlicher Festlegungen in Belangen der Landschaftspläne erforderlich ist, sind diese in der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.
Umweltbericht	<p>Die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 13 BauGB. Grundlage der 1. Änderung sind die rechtskräftigen Flächennutzungspläne der Städte Ebersbach und Neugersdorf mit jeweils integrierten Landschaftsplänen. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wurde vor Durchführung des vorliegenden Aktualisierungsverfahren mit dem Ergebnis geprüft,</p> <ul style="list-style-type: none">• dass durch die beabsichtigte Änderung die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührt werden,• dass keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen vorbereitet oder begründet werden,• dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG) bestehen. <p>Eine Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des 'vereinfachten Verfahrens' nach § 13 BauGB nicht erforderlich.</p>

1.3 Verfahrensablauf der vorbereitenden Bauleitplanung

Zum Flächennutzungsplan (FNP) 2023 der Stadt Ebersbach-Neugersdorf wurden / werden nachfolgende Verfahrensschritte durchgeführt [1]:

Verfahrensschritt	FNP Ebersbach	FNP Neugersdorf
• Aufstellungsbeschluss		10.12.1990
• vollständige Überarbeitung und Neufassung der Planzeichnung und des Erläuterungsberichtes		2000/2001
• vorzeitige Bürgerbeteiligung		14.03.2001
• Auslegungsbeschluss		07.05.2001
• Beteiligung der Fachstellen (TÖB) und 1. öffentliche Auslegung		11.06.-12.07.01
• 2. öffentliche Auslegung	05.08.-08.09.05	11.04.-26.04.02
• 3. öffentliche Auslegung		10.11.-25.11.03
• Feststellungsbeschluss	07.11.2005	08.03.2004
• Genehmigung	11.05.2007	10.08.2004
• Ortsübliche Bekanntmachung	02.03.2009	16.02.2005
	FNP Ebersbach-Neugersdorf	
• Beschluss zur 1. Änderung des FNP für Ebersbach-Neugersdorf		

1.4 Träger öffentlicher Belange

Die §§ 2, 3 und 4 BauGB regeln das Verfahren bei der Aufstellung der Bauleitpläne sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger. Am Verfahren zum Flächennutzungsplan 2023 werden nachfolgende Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen beteiligt.

- Abwasserzweckverband 'Spreequellen', Eigenbetrieb Stadt Ebersbach-Neugersdorf
- BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz), Prießnitzstraße 18, 01099 Dresden
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, August-Bebel-Str 19 / Haus E, 01219 Dresden
- Bundesgrenzschutzamt Pirna, Rottwerndorfer Str. 43, 01796 Pirna
- Bundesvermögensamt Dresden, August-Bebel-Straße 19, 01219 Dresden
- Deutsche Bahn Netz AG, Regionalbereich Südost, Brandenburger Str. 1, 04103 Leipzig
- Deutsche Telekom Technik GmbH, NL Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul
- Ev.- freikirchliche Gemeinde Neugersdorf, Wilhelm-Lucke-Weg 1, 02727 Neugersdorf
- Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Ebersbach, Oberer Kirchweg 35, 02730 Ebersbach-Neugersdorf
- Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Neugersdorf, Rudolf-Breitscheid-Straße 7, 02727 Ebersbach-Neugersdorf
- Gemeinde Kottmar, Hauptstraße 62, 02739 Kottmar
- Gemeinde Leutersdorf, Hauptstraße 9, 02794 Leutersdorf
- GRÜNE LIGA Sachsen e.V., , Schützengasse 16/18, 01067 Dresden
- Handelsverband Sachsen e.V., Könnertstr. 3, 01067 Dresden
- Handwerkskammer Dresden, Am Lagerplatz 8, 01099 Dresden
- Hauptzollamt Löbau, Weststraße 16, 02708 Löbau
- IHK Industrie- und Handelskammer Dresden, Langer Weg 4, 01239 Dresden
- Landesamt für Straßenbau u. Verkehr (LASuV), NL Bautzen, Käthe-Kollwitz-Straße 17, 02625 Bautzen
- Landesdirektion Sachsen Dienststelle Dresden, Referat 34 Raumordnung und Stadtentwicklung, Stauffenbergallee 2, 01099 Dresden
- Landeskirchliche Gemeinschaft, Am Jeremiasberg 3, 02730 Ebersbach-Neugersdorf
- Landestalsperrenverwaltung Sachsen, Betrieb Oberes Elbtal, Am Viertelacker 14, 01259 Dresden
- Landesverein Sächsischer Heimatschutz, Wilsdruffer Straße 11-13, 01067 Dresden
- Landratsamt Görlitz, Dezernat 3, Amt für Kreisentwicklung, SG Kreisentwicklung, Bahnhofstraße 24, 02826 Görlitz (gebündelte Anfrage)
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Sachsen e. V., Löbauer Str. 68, 04347 Leipzig
- Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien, Löbauer Straße 63 02625 Bautzen
- Römisch-Katholische Kirchengemeinde St. Josef, Ernst-Thälmann-Straße 5, 02727 Ebersbach-Neugersdorf
- Sachsen Energie, Regionalverwaltung Görlitz, Gottlieb-Daimler-Str. 15, 02828 Görlitz
- Sächsisches Landesamt für Archäologie, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden
- Sächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Schlossplatz 1, 01067 Dresden
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Abt. 2, August-Böckstiegel-Straße Nr. 1, 01326 Dresden
- Sächsisches Oberbergamt Freiberg, PF 1364, 09583 Freiberg

- Staatliches Amt für Landwirtschaft, Macherstr. 31, 01917 Kamenz
- Staatliches Vermessungsamt Görlitz, Sonnenstraße 7, 02826 Görlitz
- Staatliches Vermögens- u. Hochbauamt Bautzen, Fabrikstraße 48, 02625 Bautzen
- Staatsbetrieb Sachsenforst, Geschäftsleitung Außenstelle Bautzen, Paul-Neck-Straße 127, 02625 Bautzen
- Stadtwerke Oberland GmbH, Nordstraße 12-14, 02727 Ebersbach-Neugersdorf
- Stadt Neusalza-Spremberg, Kirchstraße 17, 02742 Neusalza-Spremberg
- Stadt Jiřikov, Náměstí 464, 407 53 Jiřikov, Tschechische Republik
- Stadt Rumburg, Třída 9. května 1366/48, 408 01 Rumburk, Tschechische Republik
- Stadt Seifhennersdorf, Rathausplatz 1, 02782 Seifhennersdorf
- Südoberlausitzer Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsgesellschaft (SOWAG mbH) Äußere Weberstr. 43, 02763 Zittau
- Verkehrsverbund Oberlausitz-Niederschlesien GmbH (VON GmbH), Rosenstraße 31, 02625 Bautzen
- Wehrbereichsverwaltung Ost, Postfach 1149, 15331 Straussberg

1.5 Ausgangssituation

Sowohl die Stadt Ebersbach / Sa. als auch die Stadt Neugersdorf besaßen vor ihrem Zusammenschluss rechtskräftige Flächennutzungspläne mit zugehörigen Landschaftsplänen. Die Stadt Ebersbach-Neugersdorf als Rechtsnachfolger führt seit der Vereinigung 2011 diese Bauleitpläne fort, die nunmehr in der 1. Aktualisierung zusammengeführt werden.

Übersicht verbindliche Bebauungspläne, Stand April 2023 [1]

Ortsteil	Bezeichnung	Verfahrensstand	Aufstellungsbeschluss	rechtskräftig
OT Ebersbach/Sa.	B-Plan "Steinstraße/Gutberg"	abgeschlossen	08.02.1993	04.10.1996
OT Ebersbach/Sa.	B-Plan "Stammfabrik"	abgeschlossen	06.05.1996	Jan 99
OT Ebersbach/Sa.	B-Plan "Bautzener Straße - Mühlstraße"	abgeschlossen	28.09.2015	03.09.2016
OT Ebersbach/Sa.	B-Plan "Goethestraße-Unterer Kirchweg"	abgeschlossen	16.11.2015	29.09.2018
OT Ebersbach/Sa.	B-Plan "Rumburger Straße" 6.Änderung	abgeschlossen	28.08.2017	02.03.2019
OT Ebersbach/Sa.	B-Plan "Wohnsiedlung Hempelstraße"	laufend / Neuaufnahme	04.11.2019	
OT Ebersbach/Sa.	B-Plan "Camillo-Gocht-Straße"	abgeschlossen	27.09.2021	03.12.2022
OT Neugersdorf	B-Plan "Kamerun, 1. BA"	abgeschlossen		Sept.1999
OT Neugersdorf	B-Plan "Kamerun, 2. BA"	abgeschlossen		Aug.1994
OT Neugersdorf	B-Plan "Kamerun, 3. BA"	abgeschlossen		Okt.1995
OT Neugersdorf	B-Plan "Mittlere Hauptstraße"	abgeschlossen		Sept. 1998
OT Neugersdorf	B-Plan "Bräuerwiese"	abgeschlossen	29.06.1992	Juli 2006
OT Neugersdorf	B-Plan "Martin-Luther-Straße/Parkstraße"	abgeschlossen		Nov. 1999
OT Neugersdorf	B-Plan "C. G. Hoffmann - Areal" (vorherige Bezeichnung "Ernst-Thälmann-Straße")	laufend / Neuaufnahme	07.07.2011	
OT Neugersdorf	B-Plan "Spreequellstraße"	laufend / Neuaufnahme	23.02.2015	
OT Neugersdorf	B-Plan "Neugersdorf R.-Breitscheid-Straße/Hauptstraße"	abgeschlossen	27.02.2020	26.02.2022

Die rechtskräftigen verbindlichen Bauleitpläne wurden in die vorliegende Aktualisierung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet und als Bestand dargestellt. Die z.Z. nicht erschlossenen Baugebietsflächen, die auch noch keine anteilige Bebauung aufweisen (u.a. Baugebiet 'Bräuerwiese'), wurden mit dem Planungssymbol versehen. Details und Auslastung zu den jeweiligen verbindlichen Bauleitplänen werden in den Kapiteln Wohnen und Wirtschaft erörtert.

Städtebauliche Satzungen, Stand April 2023 [1]

Nachfolgende städtebauliche Satzungen wurden seitens der Stadt aufgestellt:

Ortsteil	Bezeichnung	Verfahrensstand	Aufstellungsbeschluss	rechtskräftig
OT Ebersbach/Sa.	Abrundungssatzung "Friedersdorfer Straße-Gartenstraße"	abgeschlossen	06.11.2006	Okt 07
OT Ebersbach/Sa.	Ergänzungssatzung "Im Gründel"	abgeschlossen	06.03.2006	Apr.2007
OT Ebersbach/Sa.	Entwicklungs- und erweiterter Abrundungssatzungssatzung "Frontkämpfersiedlung" Heinrich-Heine-Straß	abgeschlossen	07.04.1997	Mrz. 1998
OT Ebersbach/Sa.	Klarstellungssatzung "August-Weise-Siedlung"	abgeschlossen		Nov. 1998
OT Ebersbach/Sa.	Ergänzungssatzung "Südstraße"	abgeschlossen	25.10.2021	01.10.2022
OT Ebersbach/Sa.	Gestaltungssatzung Ebersbach/Sa.	abgeschlossen		Jan. 2005
OT Ebersbach/Sa.	Erhaltungssatzung "Altstadt" Ebersbach/Sa.	abgeschlossen		Sept. 2005
OT Neugersdorf	Erweiterter Abrundungssatzung "Weberstraße"	abgeschlossen		Aug. 2006
OT Neugersdorf	Feststellungssatzung Innen-/Außenbereich	abgeschlossen		Jun 94
OT Neugersdorf	Gestaltungssatzung Teilgebiet "Büttnerborn"	abgeschlossen		Sept. 1996
OT Neugersdorf	Erhaltungssatzung Teilgebiet "Büttnerborn"	abgeschlossen		Aug. 1994

2 Allgemeine Hinweise zur Bauleitplanung

2.1 Rechtliche Grundlagen

Die Rechtsgrundlagen zum Flächennutzungsplan sind u.a.:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Das Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPIG) Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

2.2 Aufgabe und Grundsätze der Bauleitplanung

Zweck und Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB) nach den Maßgaben des Baugesetzbuches. Dabei nimmt der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan eine die gesamte Gemarkung der Stadt überspannende Darstellung war. Die verbindlichen Bauleitpläne (§ 1 Abs. 2 BauGB) konkretisieren die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). § 1 Abs. 5 – 6 BauGB nennt die grundsätzlichen Anforderungen an Bauleitpläne.

Grundsätze

Bauleitpläne sollen nach § 1 (5) BauGB

- eine **nachhaltige städtebauliche Entwicklung** und
- die **sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen** auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen,
- eine dem **Wohl der Allgemeinheit** entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und
- dazu beitragen, eine **menschenwürdige Umwelt** zu sichern und
- die **natürlichen Lebensgrundlagen schützen** und entwickeln, den **Klimaschutz und die Klimaanpassung** fördern sowie

- die städtebauliche Gestalt und das **Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten** und entwickeln.

Belange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Solche Belange sind u.a.:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, der alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer o. städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - die Auswirkungen auf **Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima** und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen und die **biologische Vielfalt**,
 - die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der **Natura 2000**-Gebiete im Sinne des BNatSchG,
 - die umweltbezogenen **Auswirkungen auf den Menschen** und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - die umweltbezogenen Auswirkungen auf **Kulturgüter u. sonstige Sachgüter**,
 - die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit **Abfällen und Abwässern**,
 - die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente **Nutzung von Energie**,
 - die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen,
 - die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes untereinander.

- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Sicherung von Rohstoffvorkommen,
- die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,
- die Belange des Hochwasserschutzes.

Umweltschützende Belange

Mit § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung der Bauleitplanung integriert (§1a (2) BauGB):

- der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden; Boden- bzw. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes,
- die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach BNatSchG),
- die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt entsprechend dem Planungsstand (Umweltverträglichkeitsprüfung)
- die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sowie die Prüfung nach der Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie der EU-Kommission.
- die Erfordernisse des Klimaschutzes sollen sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, berücksichtigt werden.

2.3 Allgemeine Planungsziele Stadt Ebersbach-Neugersdorf

Ziel der Flächennutzungsplanung in der Stadt Ebersbach-Neugersdorf ist es,

- die vorhandenen städtebaulichen Strukturen erhalten zu entwickeln und die Stadtteilzentren zwischen Spree-Eck und Bahnhof im OT Ebersbach sowie Bereich Hauptstraße/Zittauer Straße im OT Neugersdorf zu entwickeln [2]
- die naturräumlichen Gegebenheiten und das Landschaftsbild der Stadt zu erhalten, die Stadtstruktur durch aktives und gezieltes Eingreifen der Stadt zu wahren.
- die Stadtentwicklung an der Demografie zu orientieren und Neubebauungen behutsam einzufügen.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist durch die besondere Berücksichtigung der Umweltbelange im Rahmen der Abwägung und seiner Darstellungsmöglichkeiten dafür Sorge zu tragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln und mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

2.4 Inhalt und Rechtswirkung des Flächennutzungsplanes

'Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussichtlichen Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen' (§ 5 BauGB). Die Darstellungen und Kennzeichnungen im Einzelnen regeln § 5 (2) und (3) BauGB. Beispielhafte Flächendarstellungen sind:

- Flächen für eine bauliche Inanspruchnahme
- Die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung, Einrichtungen des Gemeinbedarfs
- Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, sowie Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Hauptversorgungsleitungen
- Grünflächen, Wasserflächen sowie Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind
- Flächen für die Landwirtschaft und für Wald
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Weiterhin werden verschiedene öffentliche Belange (u.a. Altlasten oder Bodendenkmale) sowie Flächen für Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, nachrichtlich dargestellt.

Rechtswirkung

Der Flächennutzungsplan entfaltet als vorbereitender Bauleitplan gegenüber dem einzelnen Bürger keine Rechtswirkungen. Er bringt die interne Selbstbindung der Gemeinde zum Ausdruck. Die am Verfahren beteiligten öffentlichen Planungsträger haben ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie dem Plan nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB).

Rechtswirkungen ergeben sich aus dem Flächennutzungsplan insoweit, als dass aus ihm die Bebauungspläne zu entwickeln sind, die aufgrund ihres Rechtscharakters als Satzung gegenüber Privaten und Trägern öffentlicher Belange wirksam sind.

Zeitraum bis 2030

Im vorliegenden Flächennutzungsplan 2023 ist für das gesamte Gebiet der Stadt Ebersbach-Neugersdorf die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen für einen Zeitraum bis etwa 2030 in den Grundzügen dargestellt.

3 Raumordnung und Landesplanung

Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung ist, die bauliche Entwicklung und sonstige Nutzung des Grund und Bodens aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung (nach den voraussichtlichen Bedürfnissen) in den Grundzügen zu entwickeln und darzustellen. Dabei ist der Flächennutzungsplan den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen

Der Landesentwicklungsplan 2013 [3] wurde am 12. Juli 2013 von der Staatsregierung als Rechtsverordnung beschlossen. Nachfolgende Festlegungen werden im Landesentwicklungsplan Sachsen (Stand 30.08.2013) formuliert und hier nachrichtlich wieder gegeben:

Raumkategorie Die Kategorie 'Unterzentrum' entfällt im LEP 2013. Die Stadt Ebersbach-Neugersdorf wird dem 'verdichteten Bereich im ländlichen Raum' und dem Mittelbereich des Mittelzentrums Löbau zugeordnet.' Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen – in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen – Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen' [3].

Raum mit besonderem Handlungsbedarf Der LEP 2013 weist entlang der südlichen Staatsgrenze des Freistaates '**grenznahe Gebiete**', als 'Raum mit besonderem Handlungsbedarf' aus, dem die Stadt Ebersbach-Neugersdorf zuzurechnen ist. Laut LEP 2013 sind '*In den grenznahen Gebieten (...) die lagebedingten Nachteile insbesondere durch – die Beseitigung von infrastrukturellen Lücken und Defiziten, – die Verbesserung der grenzüberschreitenden Verkehrsinfrastruktur, – die Verbesserung der Erreichbarkeit der Oberzentren der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland aus den grenznahen Gebieten, – eine enge Zusammenarbeit im Bereich der Daseinsvorsorge sowie – die Ausschöpfung der Entwicklungspotenziale abzubauen.*'

'In den Grenzstädten (...) zur Tschechischen Republik ist darauf hinzuwirken, dass grenzübergreifende Konzepte zur Stadt- und Dorfentwicklung erarbeitet und umgesetzt werden und die Zusammenarbeit in den Bereichen der Daseinsvorsorge, des Umweltschutzes, des Tourismus und der Technischen Infrastruktur weiter intensiviert wird' [3]. Im LEP werden hierzu Ebersbach-Neugersdorf, Jiříkov und Rumburk aufgelistet.

Regionspezifisches Potenzial Laut LEP 2013 sollen '*Die sächsischen Teile der Grenzregionen zur Tschechischen Republik (...) auf Grundlage ihrer regionspezifischen Potenziale weiterentwickelt werden'* Für die Stadt Ebersbach-Neugersdorf, als Teil des Dreiländerecks Sachsen–Tschechien–Polen, spielt hierbei die gemeinsame landschaftsprägende Umgebende- Bauweise eine große Rolle.

**Entwicklungs-
achsen**

Die überregionale Verbindungs- und Entwicklungsachse Zittau – Löbau – Bautzen bzw. Görlitz (B 178n) tangiert die Stadt Ebersbach-Neugersdorf in einer Entfernung von rund 6 km. Im LEP 2013 ist für die Stadt selbst keine überregionale Verbindungsachse ausgewiesen.

Verkehr

Für den Anschluss der S 148 (tw. Ortsumgehung Ortsteil Neugersdorf) an die B178n (Abschnitt Zittau – Weißenberg) und damit an die BAB A4 ist im LEP 2013 ein Korridor als Vorbehaltsgebiet verzeichnet.

3.2 Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien 2023

Nachfolgende Festlegungen werden in der **Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes** Oberlausitz-Niederschlesien 2023 [4] getroffen.

Raumkategorie	Im Regionalplan 2023 wird die Stadt Ebersbach-Neugersdorf als Grundzentrum (im verdichteten Bereich im ländlichen Raum) festgesetzt. Die Stadt Ebersbach-Neugersdorf gilt damit als zentraler Ort mit Nahbereich für rund 28.000 Einwohner, u.a. für Neusalza-Spremberg, Eibau, Seifhennersdorf und Leutersdorf.
Entwicklungsachsen	Ebersbach-Neugersdorf ist Teil regionaler Verbindungs- und Entwicklungsachsen mit den Knotenpunkten Bautzen – Zittau (Rtg. Liberec) und Weißenberg – Löbau (Rtg. Česká Lípa).
Umgebendehauslandschaft	Die Stadt Ebersbach-Neugersdorf ist Teil der Umgebendehauslandschaft; ein länderübergreifendes, touristisches Großgebiet, dass sich nach Tschechien und Polen erstreckt. 'Mit der Umgebendehauslandschaft soll das große Potenzial des Erlebniswertes von Siedlungen und deren Architektur kombiniert mit den landschaftlichen Besonderheiten für die landschaftsbezogene Erholung und den Tourismus nutzbar gemacht werden.' Eine regions- und grenzüberschreitende Vernetzung mit Polen und Tschechien wird angestrebt.
Radwegenetz	Mit dem Spreeradweg, der sächsischen Mittelgebirgsroute, dem Umgebendehausradweg und der Mittelland-Route D4 sind sächsische Radfernwege, regionale Hauptradrouten und Routen des deutschen Radwegenetzes im touristischen Wegenetz vorhanden.
Vorbehaltsgebiet Kulturlandschaft (Landschaftsbild)	Der Schlechteberg wurde als Vorbehaltsgebiet für Kulturlandschaftsschutz festgelegt. Sie sind für die landschaftsbezogene Erholung zu erhalten und weiter zu entwickeln.
Regionale Verbundsysteme	Im Stadtgebiet wurden als Ziel der Raumordnung die regionalen Grünzüge um den Raumbusch und um den Lerchenberg in Richtung Eibau (alle mit Bedeutung für das Siedlungsklima) ausgewiesen. 'Regionale Grünzüge sind siedlungsnahe, zusammenhängende Bereiche des Freiraumes mit unterschiedlichen ökologischen Funktionen oder naturnahen Erholungsmöglichkeiten, die von Bebauung im Sinne einer Besiedlung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten sind'. Entsprechende Frisch- und Kaltluftabflussbahnen sind in der Raumnutzungskarte verzeichnet.
Grünzäsuren	Als Ziel der Raumordnung sind Grünzäsuren zwischen Neuwalde und Leutersdorf, zwischen Hetzwalde und Neueibau und an der B 96 westlich der Hübelhäuser ausgewiesen. 'Die Grünzäsur ist ein kleinräumiger Bereich des Freiraumes zum Schutz siedlungsnahe Erholungsfunktionen und zur Verhinderung des Zusammenwachsens dicht beieinander liegender Siedlungsgebiete, insbesondere im Zuge von Achsen'.
Sanierungsbedürftige Gewässer	Als sanierungsbedürftiger Bereich der Landschaft wird im Regionalplan der Spreeauf flussabwärts ab Wohngebiet Oberland benannt. Ebenso der Leutersdorfer Bach und das Landwasser nach Eibau, die unmittelbar an der Stadtgrenze liegen.

abschnitte	Sie sollen so erhalten und entwickelt werden, dass sie als Verbindungsflächen im ökologischen Freiraumverbund wirksam sind.
Grundwasser-sanierungsgebiet	Das westliche Gebiet des Ortsteils Neugersdorf (Büttnerborn bis R.-Breitscheid-Straße) wird als regional bedeutsames Grundwasserschadensgebiet eingestuft. Hier ist nicht nur lokal die Grundwasserqualität aufgrund von Altlasten/Altstandorten erheblich beeinträchtigt bzw. gefährdet und es besteht somit dringender Handlungsbedarf. Besonders im südwestlichen Stadtgebiet wurden z. T. bereits deutliche Grundwasserbeeinträchtigungen festgestellt, wobei Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) die wesentliche Schadstoffgruppe bilden. Einen Schwerpunkt des LHKW-Eintrages in das Grundwasser stellt der Altstandort 'Ehemalige Textilreinigung und Reißerei Neugersdorf GmbH' dar. Aber auch im Bereich des Altstandortes 'TVB, Textilveredlung Neugersdorf' wurden deutlich erhöhte LHKW-Belastungen festgestellt.
Oberflächennahe Rohstoffe	Für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes wird das Vorranggebiet für oberflächennahe Rohstoffe Gb 1 (Gabbro-Gewinnung) am Steinbruch am Klunstberg ausgewiesen.
Vorranggebiet Wasserversorgung	Das Vorranggebiet Wasserversorgung entspricht dem neu festgesetzten Wasserschutzgebiet 'Wt 40 in Ebersbach' und stellt eine wichtige Wasserfassung für die Stadt Löbau dar.
Vorranggebiet Landwirtschaft	Südwestlich des Schlechteberges (Spreedorf) und die Ackerflächen zwischen Rumburger Straße (S148) und Bundesstraße 96 werden als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen.
Windenergienutzung	Im Stadtgebiet von Ebersbach-Neugersdorf sind keine Eignungsgebiete für die Windenergienutzung ausgewiesen. Die Gemarkung wurde als harte Tabuzone anerkannt. Östlich von Neuwalde auf der Gemarkung Leutersdorf besteht das Vorrang- und Entwicklungsgebiet EW 4 mit 4 Anlagen im Betrieb.
Grenzübergänge	Für das Stadtgebiet werden fünf Grenzübergänge zur Tschechischen Republik nachrichtlich als Bestand dargestellt: Ebersbach/Bahnhofstraße – Jiříkov, Neugersdorf/Breitscheidstraße – Jiříkov, Neugersdorf/Hauptstraße – Jiříkov und Neugersdorf – Rumburk sowie der Eisenbahngrenzübergang Ebersbach – Rumburk.

4 Natur und Landschaft

4.1 Naturräumliche Lage

Das Stadtgebiet von Ebersbach-Neugersdorf, ist sowohl Teil der 'Naturregion Mittelgebirgsschwelle' als auch der 'Naturregion Lössgürtel' [4]. Bestimmend dabei sind jeweils die Ausprägungen der Makrogeochoren '**Oberlausitzer Bergland**' und '**Östliche Oberlausitz**'. Die Stadt befindet sich damit im Übergang zwischen den regionstypischen Talwannen und Bergketten des Berglandes und dem Nebeneinander von Berggruppen, Einzelbergen, Platten und Becken in der Oberlausitz. Eiszeitliche Grundmoränen und Schmelzwassersande und darüber lagernder Löss füllen hier das Granitrelief in unterschiedlicher Mächtigkeit aus.

Die Basalthöhen bei Ebersbach-Neugersdorf stellen ein Verbindungsstück zwischen dem Oberlausitzer Bergland im Nordwesten und dem Zittauer Gebirge im Süden der Stadt dar. Im Osten und Süd- Osten wird das Gebiet von dem Oderwitzer und Zittauer Becken begrenzt.

Kennzeichnend für das Stadtgebiet sind der Schlechteberg sowie der Hainberg und der Gutberg (Klunst) im Norden und der Hutungsberg und der Beerberg im Süden. Letztere gehören der Neugersdorfer-Leutersdorfer Basaltdecke an und grenzen sich somit von dem umgebenden Granodiorit-Gebiet ab. Zudem durchzieht die europäische Wasserscheide zwischen Elbe und Oder das Stadtgebiet, so dass besondere hydrologische Bedingungen vorliegen [6, 7].

Von besonderer Kennzeichnung des Gebietes ist der Verlauf der Spree, die im Stadtgebiet an zwei Quellen und am nahe gelegenen Kottmar entspringt.

4.2 Geologie und Relief

Geologische Entstehung

Die Hauptmasse des kristallinen Grundgebirges unter dem Stadtgebiet von Ebersbach-Neugersdorf besteht aus dem Lausitzer Granodiorit, welcher hier sein östlichstes Vorkommen hat. Zusammen mit anderen Graniten bilden sie den Sockel der südöstlichen Oberlausitz. Entstanden durch das Eindringen gewaltiger Magmamassen in die Erdkruste vor mehreren hundert Millionen Jahren wurden diese Tiefengesteine in jüngerer Zeit (100 bis 60 Mio. Jahre) allmählich gehoben. Dadurch war die Region in der gesamten Zeit des Tertiärs (80 bis 2 Mio. Jahre) der Abtragung unterworfen, die den Granit weiträumig freilegte. Bedeckt wurde das granitene Grundgebirge stellenweise mit basaltischen Magmen im Zuge des tertiären Vulkanismus. In Senken bildeten sich ausgedehnte Decken aus Basalttuff. Die Periode des Pleistozäns (2 Mio. bis 10 T Jahre) hinterließ besonders in den Phasen der vordringenden und abschmelzenden Gletscher glaziale Sande, Kiese und Geschiebelehme in den Mulden des präquartären überwiegend granitene Untergrundes. In der ältesten Kaltzeit (Elsterglazial) drangen die Eismassen gerade noch bis in das Gebiet vor. Zur Ablagerung äolischer Sedimente (Windverfrachtung), etwa Feinsand und Löß, kam es hauptsächlich während der jüngsten Weichsel-Eiszeit, in der die Oberlausitz eisfrei blieb und sich vor den Gletschern im Norden eine weitreichende vegetationsfreie bzw. -arme Zone erstreckte [6, 7].

Ausgangsmaterial der Böden

Im Stadtgebiet **durchragt das granitene Grundgebirge** die relativ geringmächtigen eiszeitlichen Deckschichten an mehreren Stellen, etwa im Ortsteil Neugersdorf

an der Hauptstraße oder im nordöstlichen Stadtgebiet (Lerchenberg). Die Deckschichten werden hauptsächlich durch **Lößlehm** und **Geschiebelehm über Granit** geprägt.

Basaltdurchbrüche Die wichtigsten **Basaltdurchbrüche** bilden der Schlechteberg (485 m ü. NN) und der Hutungsberg an der Staatsgrenze (474 m ü. NN.). Sie stellen Härtlinge mit höherer Witterungs- und Erosionsbeständigkeit als das umgebende Grundgebirge dar und überragen das übrige Gelände deutlich. Vom Hutungsberg aus erstreckt sich nach Osten eine ausgedehnte Basaltuffdecke über dem Lausitzer Granit.

An mehreren Stellen im Stadtgebiet zeigt der Basalt die typische Säulenbildung, die während des raschen Erstarrungs- und Abkühlungsprozesses des basischen Magmas senkrecht zur Abkühlungsebene entstand. Diese Gesteinssäulen wurden wegen ihrer enormen Festigkeit und Witterungsbeständigkeit als Baumaterial für Gewässerausbau, Häuser- und Straßenbau verwendet [6, 7].

Auelehme Geringmächtige nacheiszeitliche Auenlehme lagern u.a. in der Spreeaue und der Aue des Feldmühlgrabens quer durch das Stadtgebiet.

Relief Die höchste Erhebung ist der zentral gelegene Schlechteberg mit 485 m ü. NHN, der als erloschener Vulkan kegelförmig aus der Stadtsilhouette herausragt. Die wannenartige Umgebung des Schlechteberges wird durch die Auen der zwei Spreeeläufe bestimmt und liegt bei ca. 340 bis 400 m über NHN. Nach Süden steigt das Stadtgebiet zum Nordhang des Hutungsberges bis 474 m ü. NHN wieder an (Staatsgrenze). Der größte Höhenunterschied im Stadtgebiet beträgt auf gerader Entfernung von ungefähr 2.500 m ca. 145 m (westliche Stadtgrenze – Schlechteberg). Die Spreesenke an der nordwestlichen Stadtgrenze ist die tiefste Stelle mit ca. 340 m ü. NHN. [6, 7].

Das Relief zeigt sich als relativ homogen abgestufte Höhenschichtung, natürliche Bruchkanten oder Einschnitte sind nicht vorhanden. Typische Talmulden, die durch Mittelgebirgsbäche ausgebildet werden, fehlen ebenfalls – hier ist die Nähe der Wasserscheide (und damit der relative Oberflächenwassermangel) von entscheidender Bedeutung für die Gestalt der heutigen Oberflächenform.

Anthropogene¹ Reliefveränderungen sind auf Steinbruchtätigkeiten (z.B. Abbau der Klunst) und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zurückzuführen.

Bodenbildung Im Stadtgebiet bildet größtenteils Löß das Ausgangsmaterial der Bodenbildung. Der überwiegende Teil des Gebietes ist daher von **schweren Braunstaugleyen**² bedeckt, die zur Staunässe neigen [5, 6, 7].

Im Bereich der Basaltdurchragungen haben sich **basenreichere Braunerden** herausgebildet. Am Schlechteberg und Hutungsberg finden sich überwiegend **vernässungsfreie Berglehm-Braunerden**. Auch am Beerberg sind geringe Stauwirkungen des Unterbodens bzw. des Grundgesteins wirksam gewesen, so dass sich hier Parabraunerden mit einer vertikalen Tonverlagerung herausbildeten.

Im Niederungsbereich an der Spree haben sich auf dem schluffreichen Bodenma-

¹ anthropogen: durch menschliche Tätigkeit entstanden

² Gley: grundwasserbestimmter Boden mit Oxidationshorizont

terial, das vom Bach herantransportiert und abgelagert wurde, **Staugleye, Amphigleye und reine Gleye** herauskristallisiert. Hier sind die physikalischen Bodenkennwerte und das Bodengefüge zunehmend ungünstiger, z.B. ist der Sauerstoffanteil vergleichsweise geringer.

4.3 Wasser

4.3.1 Oberflächenwasser

- Wasserscheide** Durch die Lage des Stadtgebietes an einer europäischen Wasserscheide existieren keine größeren, natürlichen Fließ- oder Stillgewässer. Der größte Teil des Stadtgebietes liegt im Einzugsgebiet der Spree. Mit dem Schlechteberg und dem Kottmar (583 m ü. NN) liegen zwei Erhebungen mit vergleichsweise großer Reliefenergie am Oberlauf der Spree [6, 7]. Am Fuße des Kottmars entspringt eine von drei Spreequellen auf der Nachbargemarkung.
- Quellen** In Ebersbach-Neugersdorf selber existieren zwei (befestigte) Quellen: im OT Neugersdorf in einer Senke zwischen Lerchen- und Beerberg ca. 500 m nordwestlich der Wasserscheide und in Ebersbach-Spreedorf, unmittelbar in der Senke zwischen Schlechteberg und Hutungsberg. Alle Quellen wurden bereits in der Vergangenheit gefasst und umgebende Quellbereiche trockengelegt.
- Fließgewässer** Die Spree, deren Bett teilweise nur 1 bis 2 m Breite ausmacht, verläuft auf einer Gesamtlänge von insgesamt rund 9 km im Stadtgebiet. Der größte Teil ist aufgrund seiner innerörtlichen Lage in unmittelbarer Nähe zu Häusern und Straßen baulich gefasst bzw. stark bis vollständig verändert [5]. Der 'zentral-lineare' Verlauf der Oberspree im Ortsteil Ebersbach stellt für bestehende und verdichtende Bebauung eine bedeutende Einschränkung aufgrund der Hochwasserlage dar.
- Mit dem Ritterbach (Im Gründel) und dem Feldmühlgraben (Thälmannstraße) liegen zwei kleinere Gewässerabschnitte im Siedlungsverbund, letzterer ist in Abschnitten verbaut.
- Die weiteren nennenswerten Fließgewässer im Stadtgebiet, etwa das Bleichewasser im Raumbusch und der Kaltbach im Stadtwald Neugersdorf liegen außerhalb der Bebauung oder an der östlichen Stadtgrenze (Leutersdorfer Bach) [6, 7]
- Stillgewässer** Der hydrogeologisch bedingte Mangel an natürlichen Stillgewässern wurde durch die Anlage mehrere Teiche gemindert, so dass in früherer Zeit geeignetes Trink- oder Brauchwasser sowie Fischteichanlagen vorhanden waren. Der Bau von Wassertürmen und Wasserleitungen erfolgte ab 1913 am Schlechteberg und ab 1926 auf dem Hutungsberg.
- Als Stillgewässer sind zu nennen die Teichanlage am Kirchberg (Blattbinderteich, Mittelteich, Kirchteich) im OT Neugersdorf, sie dienen heute inmitten eines parkartigen Geländes überwiegend der Naherholung, der Große Spinnereiteich und der Wiesenteich im Raumbusch, beides Stauanlagen des Bleichewassers.
- Des Weiteren finden sich ein größerer (privater) Teich an der Mühlgasse sowie der Teich im Volksbad Neugersdorf.
- Gewässer-randstreifen** Per Gesetz³ sind entlang aller Fließgewässer Randstreifen (innerhalb der bebauten Ortsteile: 5 m ab der Böschungsoberkante, außerhalb der Ortsteile: 10 m Breite) festgelegt. Diese Randstreifen sollen gesichert und entwickelt werden, um den gefahrlosen Gewässerabfluss zu gewährleisten und gleichzeitig die ökologischen Funktionen der Gewässer mindestens zu erhalten und wenn möglich zu verbessern. Auf den Randstreifen gelten die Verbote gemäß § 24 Abs. 3 SächsWG, dem-

³ §§38 WHG i.v.m. § 24 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013

nach

1. in einer Breite von fünf Metern die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege sowie Wildverbisschutzmittel verboten sind
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind verboten ist, und
3. auch die nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können verboten ist.

4.3.2 Grundwasser / Hydrogeologie

Bedingt durch das oberflächennahe, kristalline Grundgebirge existiert das Grundwasser im überwiegenden Teil des Stadtgebietes als Kluftwasser im Kompaktgestein mit größtenteils bindigen Deckschichten (Lößlehm, Geschiebelehm). Ausreichend nutzbares Grundwasser ist in der Stadt nur in großer Tiefe zu finden, daher sind im bebauten Bereich für die Brauchwassernutzung teilweise tiefe Brunnen getäuft worden [6, 7].

Trinkwassergewinnungsanlagen und -schutzonen finden sich im Raumbusch.

Trinkwasserschutzonen

Im Trinkwasserschutzgebiet (Nr. 5821435) 'Ebersbach' im Raumbusch im nördlichen Gemarkungsteil (mit rund 3,7 ha Ausdehnung) bestehen Wasserfassungen zur Grundwasserentnahme. Das Schutzgebiet mit den verschiedenen Zonierungen ist in der Planzeichnung verzeichnet.

Privat genutzte Kleinbrunnen existieren nach Angaben der Unteren Wasserbehörde, werden allerdings nur zur Brauchwassernutzung herangezogen. Eine Übersicht zu diesen Hausbrunnen ist nicht vorhanden.

Im Stadtgebiet existieren drei Grundwassermessstellen des Staatlichen Grundwassernetzes [5].

49536116	Gemarkung Ebersbach, im Raumbusch
49530979	Gemarkung Ebersbach, Zittauer Straße
50530329	Gemarkung Neugersdorf, Am Bahnhof

4.3.3 Hochwasser

Laut Auskunft des Sächsischen Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (IDA-Portal) besteht in der Gemarkung Ebersbach-Neugersdorf ein Überschwemmungsgebiet (HQ-100 Fläche) an der Spree. Es beginnt im Ortsteil Ebersbach erst stromabwärts ab dem Bereich 'Spreeeck'/ Bahnhofstraße. Insbesondere für die Bereiche an der Mühlstraße sind bei einer Gefährdung durch HQ100 Wasserstände zwischen 0,5 und 2 m ausgewiesen. Die Oberläufe der Spree wurden nicht erfasst.

Zudem ist ein Hochwassermeldepegel an der Spree vorhanden [18]. Demnach beträgt der Durchfluss-Jahresmittelwert 0,23 m³/sec.

Die Stadt Ebersbach-Neugersdorf ist bestrebt, eine kommunale Hochwasserschutzkonzeption zu erstellen. Insbesondere an der Hauptstraße im Oberdorf (Ortsteil Ebersbach) führte die enge Verzahnung von Straße, Bebauung und Bachlauf in den vergangenen Jahren zu problematischen Hochwasserereignissen.

4.4 Klima

Sachsen befindet sich im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und maritimem Klimagebiet der gemäßigten Zone bei deutlichen lokalen Differenzierungen.

In Ebersbach-Neugersdorf herrscht ein kontinental ausgeprägtes Binnenlandklima mit maritimen Einflüssen. Die Stadt befindet sich im Übergang zwischen dem Leebereich des Vorlandes und dem Montanbereich des Gebirgslandes, wobei der Charakter des Montanbereichs überwiegt.

Temperaturen

Die langjährige Jahresmitteltemperatur blieb mit 7,6 °C seit den 60er Jahren konstant, obwohl die jährlichen Mittel zwischen 5,9 (1996) und 8,7 °C (1998) deutlich schwankten. Die langjährige Durchschnittstemperatur im Januar beträgt -2 °C, im Juli + 17 °C [6, 7].

Niederschlag

Der durchschnittliche Niederschlag entspricht der Mittelgebirgslage der Stadt, mit den Effekten des Nordstaus der Wolkenmassen. Das langjährige Mittel blieb konstant zwischen 775 und 778 mm; aber ebenfalls mit deutlichen Schwankungen von Jahr zu Jahr: von 662 mm (1996) bis 903 mm (1995).

Wind

Die Windverhältnisse unterscheiden sich zwischen Sommer- und Wintermonaten deutlich: häufig herrschen westliche Winde im Sommer mit reichlichen Niederschlägen (maritimer Einfluss). Im Winter prägen kaltluftbringende Ost- u. Südostwinde das Wettergeschehen (kontinentaler Einfluss). Bekannt in der Lausitzer Region sind winterliche Starkwindlagen aus südlicher Richtung. Dabei werden meist trockene Kaltluftmassen aus dem Böhmischem Becken durch die Flusstäler und das Lausitzer Bergland abgeführt und beschleunigt. Abwehrg der Schneedecke, erhöhte Frostgefahr und verstärkte Bodenerosion sind die Folge [6, 7].

Klimawandel

Gemäß Landesentwicklungsplan [3] muss auch in Sachsen mit Folgen des Klimawandels gerechnet werden. Neben der steigenden Jahresdurchschnittstemperatur um etwa +1° C, werden Hitzeperioden bzw. -wellen zunehmen, sich die Niederschlagssumme um -50 bis -100 mm verringern und die Niederschlagsverteilung (feuchtere Winter, trocknere Sommer) verändern. Insgesamt ist planerisch vorsorgend von der Möglichkeit einer Zunahme der Häufigkeit und Intensität von Extremereignissen auszugehen. Im Ergebnis ist zukünftig mit einer Veränderung des Lokalklimas zu rechnen, die sich folgendermaßen zeigt:

- Zunehmende Temperaturen und Hitzeperioden über > 30°C

- deutliche Verringerung der Jahresgesamtniederschlagsmenge
- Erhöhte sommerliche Trockenheit und vermehrte Starkregenereignisse
- Zunahme der Intensität u. Häufigkeit von Extremereignissen (Hochwasser).

Feinstaub

Der Verlauf der Feinstaubbelastung im Landkreis Görlitz wurden für die Jahre 2005 bis 2009 dokumentiert [18], wobei es im Raum Görlitz und Zittau mehrfach zu Überschreitung der Grenzwerte, insbesondere in den Monaten Dezember bis April, gekommen ist. Neben klimatischen Bedingungen (Trockenheit, Wetterlage) sind vor allem verstärkter Ausstöße von Staubemittenten (private Feuerungsanlagen, Kraftfahrzeuge) dafür verantwortlich zu zeigen.

Für die Stadt Ebersbach-Neugersdorf liegen keine konkreten Werte vor.

'Europäische Energie- und Klimaschutzkommune'

Die Stadt Ebersbach-Neugersdorf beteiligte sich mehrfach am Wettbewerb 'European Energy Award (eea)' für eine umsetzungsorientierte Klimaschutzpolitik in der Kommune und wurde 11/2022 erneut als 'Europäische Energie- und Klimaschutzkommune' ausgezeichnet. Sie wurde verliehen aufgrund von städtischen Maßnahmen zum effizienten Umgang mit Energie, dem Einsatz von regenerativen Energien und zum Schutze des Klimas.

Prognose

Insgesamt werden auch in Ebersbach-Neugersdorf Belastungen auf Menschen und Umwelt zunehmen, etwa häufiger Hitzestress der zunehmend älter werdenden Bevölkerung oder eine erhöhte sommerliche Dürregefahr aufgrund geringer Wasserhaltefähigkeit der Böden. Zur Minderung möglicher Folgen sind Belastungsräume auf lokaler Ebene weiter zu sondieren und zu entwickeln und möglichen Auswirkungen entgegen zu wirken.

4.5 Naturschutz und Landschaftspflege

4.5.1 Schutzgebiete und -objekte nach Europäischem Recht

FFH/SPA Schutzgebiete nach Europäischen Recht (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete nach Artikel 6 (3) der Richtlinie 92/43/EWG oder Vogelschutzgebiete (SPA) nach der Richtlinie 79/409/EWG) liegen in der Gemarkung Ebersbach-Neugersdorf nicht vor.

4.5.2 Schutzgebiete und -objekte nach SächsNatSchG

NSG, LSG, FND Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG) und Flächenhafte Naturdenkmale (FND) sind per Verordnung festgesetzte Schutzgebiete.

Naturschutzgebiete nach § 14 SächsNatSchG sind im Stadtgebiet nicht vorhanden [9]. Das Landschaftsschutzgebiet 'LSG Kottmar' (nach § 26 BNatSchG) ragt in den östlichen Teil der Gemarkung Ebersbach-Neugersdorf. Zudem existieren vier flächenhafte Naturdenkmale im Stadtgebiet [9]:

- FND Kux- Flurholz an der Straße Ebersbach- Kottmarsdorf
- FND Fritzens Büschel
- FND Staunasse Wiese am Kux
- FND Molchtümpel

Naturdenkmale Nachfolgende Naturdenkmale (gemäß § 18 SächsNatSchG) sind beim Landratsamt Görlitz für das Stadtgebiet verzeichnet [9]:

- ND 222– Gemeine Esche an der Rudolf-Breitscheid-Straße 41
- ND 226– Winter-Linde an der Bergstraße 20
- ND 228 – Stiel-Eiche an der Hohen Straße 6a
- ND 229– Winter-Linde an der Liechtensteinstraße 8
- ND 230– Spitz-Ahorn an der Zittauer Straße 18
- ND 231– Tulpenbaum an der Schillerstraße
- ND 232– Silber-Ahorn am Rathaus
- ND 315– Rot-Buche an der Bahnhofsstraße 44
- ND 317– 4 Buchen an der Reichsstraße 1
- ND 803– Gemeine Esche am Oberen Kirchweg 13

Die Standorte sind in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes verzeichnet.

'Gesetzlich geschützte Biotope'

Die Schutzkategorie '**Gesetzlich geschützter Biotop**' wurde vom Gesetzgeber eingeführt, um gefährdete Lebensräume vorzugsweise und ohne großen Verwaltungsaufwand zu schützen. Nach § 21 SächsNatSchG stehen einzelne Biotope auch ohne Einzelanordnung unter gesetzlichen Schutz. Unter dieser Schutzkategorie sind in der Stadt generell nachfolgende Lebensräume zu fassen: Streuobstwiesen, magere Frischwiesen, höhlenreiche Altholzinseln und höhlenreiche Einzelbäume, Steinrücken, Hohlwege und Trockenmauern. Die für Ebersbach-Neugersdorf relevanten Flächen wurden nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.5.3 Baumschutzsatzung

Kein kommunaler Baumschutz Infolge der Verabschiedung des 'Gesetzes zur Vereinfachung des Landes-Umweltrechtes 2010 wurde die Baumschutzsatzung der Stadt Neugersdorf gem. Stadtratsbeschluss vom 31.01.2012 auf Grundlage des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen aufgehoben. Damit endet die Zuständigkeit der Stadt für den Baumschutz im privaten Bereich.

Genereller Baumschutz

Weiterhin zu beachten sind alle anderen naturschutzrechtlichen Regelungen, zum Beispiel das generelle Fällverbot zwischen dem 1. März und dem 30. September, der Schutz 'gesetzlich geschützter Biotop' etwa Streuobstwiesen oder höhlenreichen Einzelbäume oder der besondere Schutz bestimmter Arten, z.B. der Eibe. Letzterer leitet sich aus einer besonderen Bedrohungslage für bestimmte Arten ab, wie sie mit der Erfassung als 'Rote Liste'- Art ausgedrückt wird. In der Roten Liste Sachsen werden neben der Eibe, die Moor- Kiefer, die Moor- Birke, die Weiß-Tanne oder auch die Schwarz- Pappel als bedrohte Baumarten geführt. Nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) stehen weiterhin die Zwerg- Birke, die Stechpalme und der Zedern- Wachholder unter strengem Schutz.

Generell können alle Baumarten, darunter auch Weiden und Birken zusätzlichen Schutzbestimmungen unterliegen, wenn sie als Biotop und Habitat für geschützte Arten (z. B. nach FFH- Artenschutzrichtlinie) dienen oder zu einem gesetzlich geschützten Biotop nach § 21 SächsNatSchG gehören. Gleiches gilt, wenn die Bäume von wildlebenden Tieren nach § 25 SächsNatSchG oder auch z. B. von besonders oder streng geschützten Pilzen oder Flechten nach BArtSchV, Anhang 1 'bewohnt' werden.

Eine detaillierte Darstellung im Rahmen des Flächennutzungsplanes erfolgt nicht.

4.5.4 Vegetation und Fauna

Durch die Kultur des Menschen wurden sowohl einzelne Standorte als auch ganze Regionen der Oberlausitz verändert oder gar extrem umgestaltet. Im Stadtgebiet von Ebersbach-Neugersdorf existieren keine natürlichen Wälder mehr, die intensive Siedlungsentwicklung einerseits und eine forstwirtschaftlich bestimmte Waldnutzung andererseits sind die bestimmenden Faktoren für das Orts- bzw. Landschaftsbild der Stadt. Damit einher ging und geht die Einflussnahme auf die Vegetation im Stadtgebiet, insbesondere auf ihre Zusammensetzung [6, 7].

Hervortretend unter den Baumarten der realen Vegetationsbestände ist im Waldbereich die **Fichte**, die (neben einigen anderen Nadelbäumen) die bestimmende Baumart des Waldgebietes in Ebersbach-Neugersdorf ist. Sie unterliegt, wie viele Fichtenreinstandorte in der Oberlausitz, einem massivem Absterben durch Trockenheit und Borkenkäferbefall.

Naturnahe Mischwaldreste sind auf wenige kleine Flächen zusammengeschrumpft. In diesen Bereichen sind die **Stieleiche** und die **Rotbuche** die bestimmenden Baumarten, etwa auf den sickerwasserbestimmten Standorten. Als häufige Begleitarten kommen Bergahorn, Bergulme, Hainbuche und Esche vor. Im bebauten Stadtgebiet sind in Gärten und Park-/ Grünanlagen sowie an Straßen ein breites

Spektrum an Laub- und Nadelgroßgehölzen anzutreffen.

Biotoptypen

In den Landschaftsplänen von Ebersbach und Neugersdorf [6, 7] sind die Lebensraumtypen der Städte beschrieben, bewertet und deren Lage dargestellt. Deutlich wird, dass das Gesamtgebiet in großen Teilen von nur wenigen Biotoptypen bestimmt wird.

Dem dörflichen Siedlungsraum kommt als Lebensraum für Tier- und Pflanzen aufgrund der Verzahnung von ländlichen Gärten, Kleingärten, Garten- und Grabeland sowie Obstwiesen eine hohe Bedeutung zu. Dies ist auf die stark durchgrünten Siedlungsräume im Stadtgebiet übertragbar [6, 7].

5 Historische Entwicklung

5.1 Siedlungsentwicklung

Ebersbach und Neugersdorf haben trotz ihrer engen Benachbarung bis zum Zusammenschluss 01.01.2011 in den letzten 300 Jahren **eigenständige Entwicklungen** vollzogen, die sich auch heute noch in der Siedlungsstruktur der neuen Stadt Ebersbach-Neugersdorf widerspiegelt [vgl. 6, 7].

Ortsgründungen

Die Entstehung der Ursiedlung von Ebersbach und Neugersdorf erfolgte durch die 2. deutsche Ostexpansion im 12. und 13. Jahrhundert im Zuge der ersten Stadtgründungen der südlichen Oberlausitz durch Siedler aus Thüringen und Franken.

Ebersbach bis zur Industrialisierung

Bauern aus Thüringen und Franken legen die Siedlung als **Waldhufendorf** um 1200 an. 1306 wird 'Eversbach' (oso. Habrachcicy) erstmals erwähnt. Noch im 15. Jahrhundert besteht der Ort aus ca. 20 Bauernhäusern, die im Hussitenkrieg 1429 zerstört und erst nach Jahrzehnten (1519 – 10 Häuser) wieder aufgebaut werden. Aus dem Bauerndorf entsteht allmählich ein **Häusler- und Weberdorf**, welches infolge der Gegenreformation, etwa ab 1650, böhmische (protestantische) Glaubensflüchtlinge aufnimmt. Als Ratsdorf der reichen Stadt Zittau ab 1597 wird die Entwicklung des Weberhandwerkes gehemmt und die Bevölkerung durch die Stadt ausgebeutet.

Um 1700 setzt in Ebersbach eine rege Bautätigkeit ein. Von 1726 bis 1733 erhält die 1682 im böhmischen Barockstil erbaute evangelische Kirche etwa ihre heutige Gestalt. 1790 besteht das Oberlausitzer Dorf aus 715 Häusern, in denen etwa 4.000 Menschen leben. 1827 entsteht eine Post und 1844 richtet der Fabrikant Freude eine der ersten ländlichen Bibliotheken in Deutschland ein. 1856 wird Ebersbach Amtsgerichtsbezirk. Ab 1865 laufen Dampfmaschinen in den **sich ausdehnenden mechanischen Webereien**. Der Grenzbahnhof mit Georgswalde (Böhmen) entsteht 1873.

Neugersdorf bis zur Industrialisierung

Das 'Urgersdorf' wurde nicht als Waldhufendorf, wie es in der Region typischerweise erfolgte, gegründet, sondern entstand als Restsiedlung um eine kleine Wasserburg in der Spreeniederung. Nach der Zerstörung von Gersdorf galt die Gemarung etwa zwei Jahrhunderte als Wüstung bzw. ausgedehnte Waldfläche. Die Neugründung zweier getrennter Siedlungen erfolgte ebenfalls nicht durch die Zuteilung von Hufen. Die neuen Siedler erhielten von ihrer Herrschaft zu wenig Land, so dass mit der Entstehung der Leinenweberei in fast allen Häusern der Webstuhl Einzug hielt. Die Landwirtschaft ging weiter zu Gunsten der gewerblichen und industriellen Entwicklung zurück. Ende des 18. Jahrhunderts begann sich die Textilindustrie zu entwickeln, erste Manufakturen wurden von Fabrikanten betrieben, große Webereien und artverwandte Fabriken entstanden. Mitte des 19. Jahrhunderts beginnt mit der zunehmenden Mechanisierung die Hochzeit der Textilherstellung. Industriewirtschaftliche Eckpunkte für Neugersdorf sind: 1855: die erste Dampfmaschine, 1878: bereits 21 Dampfmaschinen in Betrieb, 1862: erste mechanische Webstühle, 1874: großer Aufschwung durch Anschluss an das Eisenbahnnetz, 1880: Beginn der Bekleidungsindustrie, seit 1878: Maschinenbau (Webstuhlbau), Eisengießereien und Holzindustrie, Glasindustrie wandert aus Böhmen

**Flächen-
entwicklung im
20. Jahrhundert**

ein. Die Einwohnerzahl steigt ebenso stetig: von 3.500 im Jahre 1837 auf 7.900 (1885) bis gar 9.950 Einwohner 1895. Damit hatte sich die Zahl der Einwohner innerhalb von 58 Jahren nahezu verdreifacht.

Ebersbach entwickelte sich, ausgehend von einem historischen Siedlungsband (Waldhufendorf) entlang der Oberspree, in weit auseinanderstrebende, teilweise dörflich geprägte Siedlungsteile. Das kleinflächige Stadtzentrum befindet sich heute zwischen Bahnhof und B 96 an der Bahnhofstraße. Die einzelnen Siedlungsteile umschließen im weiten Bogen den Schlechteberg, der damit einen zentralen Standort im Stadtgefüge einnahm. Neugersdorf, erst 1899 aus zwei Gemeinden zusammengeschlossen, stellt dagegen eine kompakte und dicht besiedelte Kleinstadt mit einem geradlinigen Straßennetz dar. Aufgrund der Gründungsgeschichte bildete sich kein kompaktes Stadtzentrum mit Marktplatz heraus.

Neugersdorf wird 1924 das Stadtrecht verliehen, Ebersbach 1925. Das Neubaugebiet 'Oberland' wird in den siebziger Jahren des 20. Jahrhunderts in Ebersbach errichtet und ergänzt das städtische Erscheinungsbild, unmittelbar an der Nahstelle zur Stadt Neugersdorf. In den neunziger Jahren schließt ein ausgedehntes Gewerbegebiet die Lücke zwischen dem Oberdorf und dem Wohngebiet 'Oberland'.

Die heutigen Flächenanteile spiegeln die Industrialisierung und Verstädterung der Region wider. Die bebauten Bereiche der Kommunen nehmen stark zu, die Ackerflächen haben sich in den vergangenen 50 Jahren halbiert und auch die Grünländer um ein Drittel verringert. Die Gesamtentwicklung der letzten 50 Jahre wird bestimmt durch eine weiter (wenn auch geringer) steigende Bebauung des Stadtgebietes, die zu Lasten von landwirtschaftlichen Nutzflächen ging. Auch zeigt sich deutlich eine Zusammenlegung zu großflächigen landwirtschaftlichen Nutzflächen bei gleichzeitigem Verlust unwirtschaftlicher Kleinflächen.

Zudem prägte die sächsisch-böhmischen Grenzregion in den vergangenen 100 Jahren die Stadt Ebersbach-Neugersdorf. Der trennende Charakter der Staatsgrenze seit 1945, unterstützt durch die entstandene Sprachbarriere, die restriktive Politik der Ostblockstaaten bis 1990 hinsichtlich freiem wirtschaftlichem, sozialem und kulturellem Austausch und das Fehlen eines Teils des wirtschaftlichen Umlandes beeinflussten die Entwicklung der Stadt in besonderer Weise. Bis 1995 lagen die Städte an der EU-Außengrenze, auch nach dem Beitritt der Tschechischen Republik zur EU sind die spezifischen Fragen einer 'Stadt mit Grenzlage' von Bedeutung.

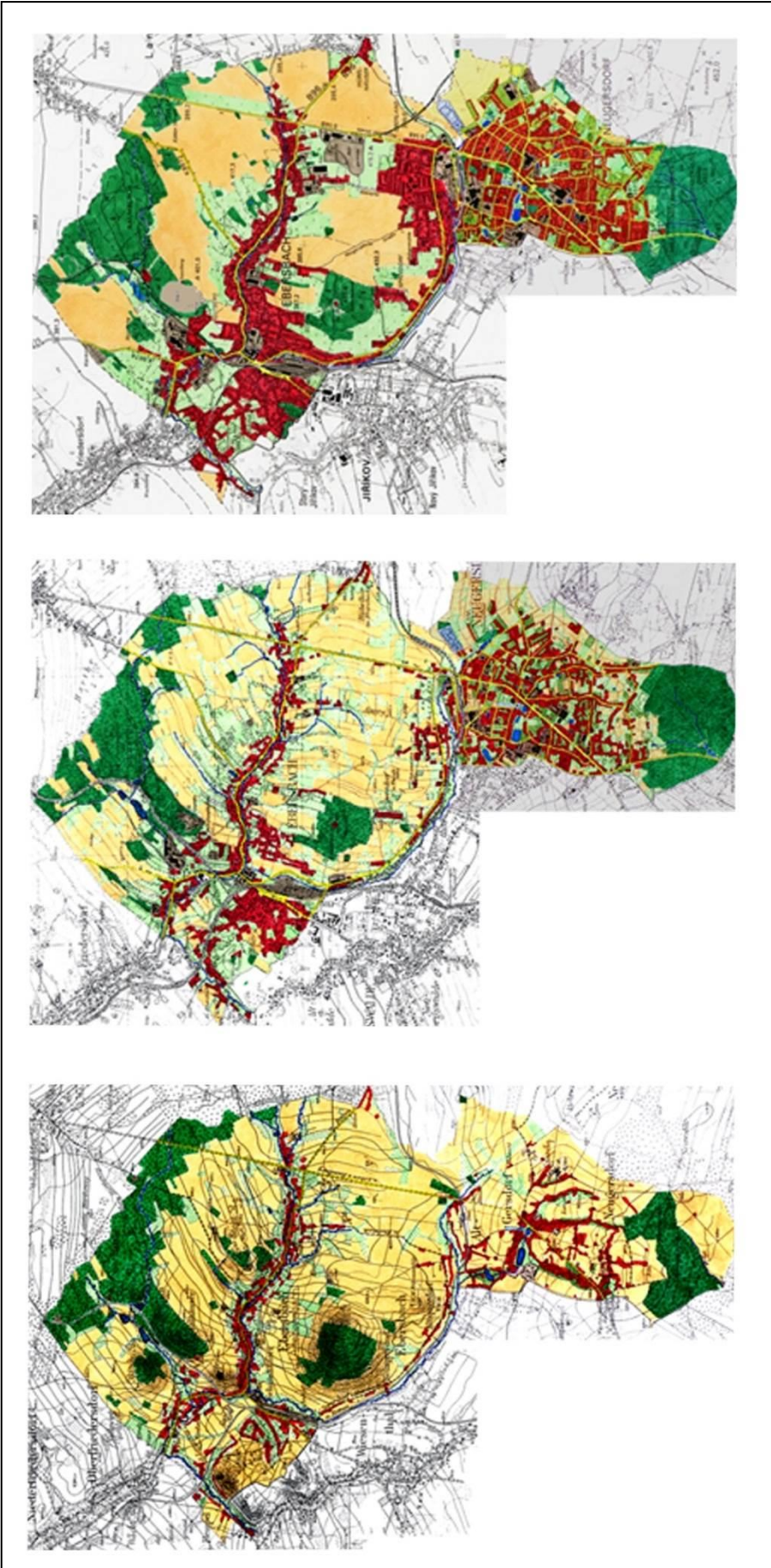


Abb. 3: Die Siedlungsentwicklung im Vergleich der historischen Karten (aus : INSEK 2013 [2])
 Links: Sächsische Landesaufnahme (1880 – 1890)
 Mitte: Karte des Deutschen Reiches - Hauptvermessungsabteilung III 1940,
 Rechts: Topographische Karte - LVA Sachsen, Stand 2007 (Hinweis: Karten sind ohne Maßstab)

5.2 Kulturdenkmale / Archäologische Kulturdenkmale

Kulturdenkmale Kulturdenkmale im Sinne des § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) sind von Menschen geschaffene Sachen, Sachgesamtheiten, Teile und Spuren von Sachen einschließlich ihrer natürlichen Grundlagen, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen oder landschaftsgestaltenden Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt. Die Sanierung, Beseitigung, Veränderung oder Verbringung an einen anderen Ort bedarf der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Einzeldenkmale in Beikarte 1 Die durch das Landesamt für Denkmalpflege [10] angezeigten Kulturdenkmale gemäß § 10 Abs. 4 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Die Liste der Einzeldenkmale des Landesamtes umfasst 1.037 Denkmale von u.a. bau- bzw. sozialgeschichtlicher oder straßenbildprägender Bedeutung. Rund 700 davon sind Umgebendehäuser.

Eine nachrichtliche Darstellung aller Kulturdenkmale im Flächennutzungsplan erfolgt zum Überblick in der Beikarte 1. Hierin werden die Einzeldenkmale (mit Nebenanlagen), Gartendenkmale und Sachgesamtheiten wiedergegeben. Aufgrund der Vielzahl ist eine Detaildarstellung in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes nicht möglich. Im Anhang wird die (verkleinerte) Gesamtliste aller Denkmale beigefügt. Maßgeblich für den Schutzstatus sind ausschließlich die vom Landesamt für Denkmalpflege herausgegebenen Verzeichnisse und Pläne.

Sachgesamtheit In Ebersbach-Neugersdorf sind seitens des Landesamtes für Denkmalpflege [10] folgende Sachgesamtheiten/Sachgesamtheitsteile verzeichnet:

	Gemarkung	Bezeichnung
09225711	OT Ebersbach	Bei Hauptstraße 68: Königlich-Sächsische Meilensteine
09225753	OT Ebersbach	Oberer Kirchweg 37: Kirche und Kirchhof Ebersbach mit Friedhofserweiterung
09300793	OT Neugersdorf	Am Friedhof, Flst. 734/4: Neuer Friedhof

Archäologische Bodendenkmale Bodendenkmale sind bewegliche und unbewegliche Objekte, die sich im Boden befinden oder befanden und in der Regel aus vor- oder frühgeschichtlicher Zeit stammen. Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes sind nach Angabe des Landesamtes für Archäologie [11] folgende Bodendenkmale vorhanden:

Kennnummer	Bezeichnung	Ungefähre Lage
D-57110-01	Historischer Ortskern (Mittelalter)	Im OT Ebersbach
D-57110-03	Hauswirtschaft (unbekannt)	Im OT Ebersbach
D-57440-01	Historischer Ortskern (Mittelalter)	Im OT Neugersdorf
D-57440-02	Befestigung (Mittelalter)	Im OT Neugersdorf

Hinweis bei Grabungen In allen Siedlungsteilen ist bei Bodenbewegungen oder Abgrabungen allerdings mit Funden von archäologischer Relevanz zu rechnen, da an zahlreichen Stellen des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes in der Vergangenheit archäologi-

sche Funde getätigt wurden. Nach § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz sind für Erdarbeiten, Bauarbeiten oder Gewässerbaumaßnahmen an einer Stelle, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, eine Genehmigung einzuholen.

Hinweis: Es ist zu bemerken, dass der Bestand an archäologischen Denkmalen tatsächlich wesentlich umfangreicher sein kann, ist doch das in Rede stehende Gebiet Teil einer archäologisch vielschichtig geprägten Kulturlandschaft. Durch Neuentdeckungen wird sich die Zahl archäologischer Kulturdenkmale ständig erhöhen.

**Hinweis auf
archäologische
Voruntersuchungen**

In einer historisch gewachsenen Landschaft sind es nicht nur die sichtbaren, sondern auch die überwiegend verborgenen archäologischen Spuren, die den Erscheinungscharakter einer ganzen Region entscheidend beeinflussen. Im Bereich der auf dem beigefügten Plan eingetragenen Kulturdenkmale sollten Bodeneingriffe gänzlich vermieden resp. auf ein Minimum reduziert werden, um die archäologische Substanz mit ihrem weitgefächerten und unersetzbarem Quellenwert nicht zu zerstören. Eine diesen Gesichtspunkt berücksichtigende planerische Einbeziehung und Sicherung archäologischer Denkmale/Denkmalzonen ist in höchstem Maße wünschens- und erstrebenswert, besitzt der Erhalt einer anthropogen geformten Kulturlandschaft doch hohe Priorität für das Landesamt für Archäologie. Eine archäologische Ausgrabung, die letztlich die Zerstörung eines Bodendenkmals bedeutet, sollte nur als letzte Möglichkeit in Betracht gezogen werden. Deshalb kann es nötig werden, im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen archäologische Voruntersuchungen durchzuführen.

6 Bevölkerung / Wohnen

6.1 Bestand⁴

In der Stadt Ebersbach-Neugersdorf leben (Stand 31.12.2022) über 11.440 Einwohner auf einer Fläche von nahezu 15 km².

Entwicklung seit 1990

Die nachstehende Tabelle zeigt die Entwicklung der Bevölkerung in der Stadt Ebersbach-Neugersdorf seit 1990 [12]:

Tabelle 1: Einwohnerzahlen [12]

	31.12. 1990	31.12. 1995	31.12. 2000	31.12. 2005	31.12. 2010	31.12. 2015	31.12. 2020	31.12. 2022	Saldo 1990-2022
Gesamteinwohner	20.268	18.660	16.867	15.181	13.817	12.484	11.679	11.441	- 8.827 EW

Der Einwohnerschwund in den letzten 32 Jahren beträgt über 8.800 Einwohner (EW), eine Reduzierung von 44% gegenüber dem Stand von 1990.

Entwicklung seit 2010

Nach starken Bevölkerungsverlusten in den Jahren 1990 bis 2000 schwächte sich die Tendenz seit 2010 etwas ab, blieb aber stetig negativ mit **rund -1,7 % Einwohnerverlust** in jedem Jahr. Im Landkreis betrug die Einwohnerabnahme rund -1 %, im Freistaat lag sie zwischen -0,1 und -0,2% seit 2010.

Im Vergleich zum Landkreis Görlitz und zum Freistaat zeigt sich nachfolgende deutliche Tendenz für Ebersbach-Neugersdorf

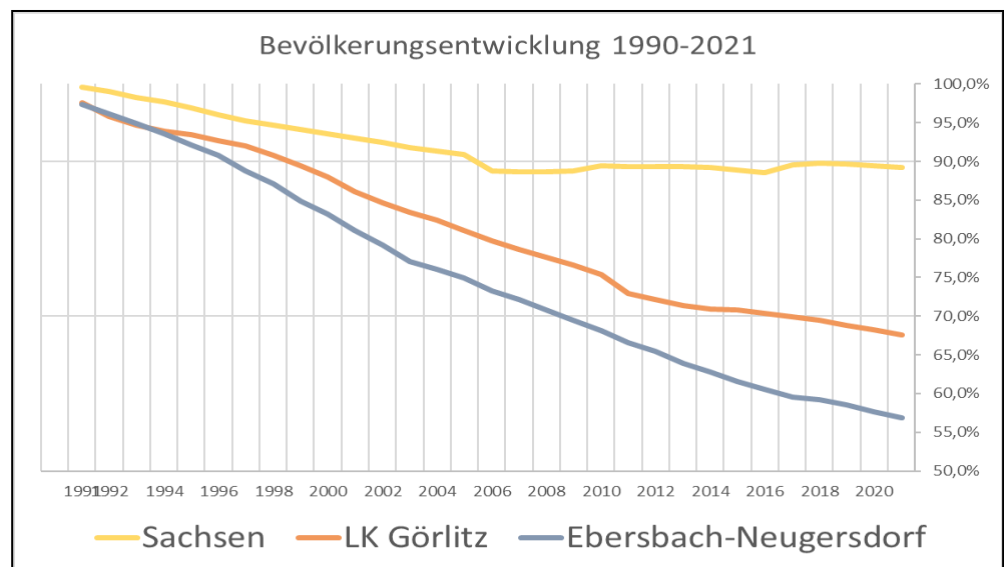


Abb. 3:

Bevölkerungsentwicklung 1990-2021 (Sächsisches Landesamt für Statistik 2023 [12])

⁴ Angaben des Sächsischen Landesamtes für Statistik, Kamenz 2015, immer für das gesamte Stadtgebiet von Ebersbach-Neugersdorf, rückwirkend auf Basis der Einzeldaten von Ebersbach/Sa. und Neugersdorf vor dem Zusammenschluss.

Besiedlungsdichte Mit der Besiedlungsdichte von ca. derzeit **561 EW/km²** liegt die Stadt **deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises Görlitz** (ca. 118 EW / km²), des Regierungsbezirkes Dresden (ca. 209 EW / km²) bzw. des Freistaates Sachsen (ca. 221 EW/km²).

Ebersbach-Neugersdorf weist damit nach der Kreisstadt Görlitz (ca. 838 EW/km²) die **zweithöchste Einwohnerdichte** des Landkreises Görlitz auf, noch vor Zittau (ca. 371), Weißwasser (ca. 239) und Löbau (ca. 182 EW/km²). Dies ist vor dem Hintergrund der o.g. Bevölkerungsverluste der letzten Jahrzehnte insbesondere auf die hohe Kompaktheit des Siedlungskörpers zurückzuführen und rechtfertigt die regionalplanerische Einstufung als 'Grundzentrum' in besonderer Weise.

Wanderungssaldo Die Abnahme der Bevölkerung in Ebersbach-Neugersdorf als industriell geprägte Stadt ist auch dem Wegfall von bedeutenden Wirtschaftsstandorten zuzurechnen. Die Zu- und Fortzüge der letzten 10 Jahre zeigen jeweils abschwächende Tendenzen.

Die Zuzüge für Ebersbach-Neugersdorf liegen bei 35,2 EW/1.000 EW (LK Görlitz: 28,0; Sachsen: 23,3 Zuzüge). Die Fortzüge liegen mit 32,8 EW/1.000 EW darunter (LK Görlitz: 25,1; Sachsen: 19,2 Fortzüge).

Daraus ergibt sich ein positiver Wanderungssaldo von 2,1 für Ebersbach-Neugersdorf (LK Görlitz: 2,9; Sachsen: 4,1). Das bedeutet, dass in der Differenz rund **25 Einwohner jährlich durch den Wanderungsgewinn** in Ebersbach-Neugersdorf sesshaft werden.

Geburtenrate/ Sterberate Die jährliche Geburtenrate in Ebersbach-Neugersdorf beträgt gegenwärtig 5,6 Geburten auf 1.000 EW (LK Görlitz: 6,9; Sachsen 8,4 Geburten). Die Sterberate liegt bei 18,9 je 1.000 EW (LK Görlitz: 17,6; Sachsen 14,6 Sterbefälle).

Saldo

Damit beträgt der natürliche Saldo -13,3 EW (Sachsen: -6,2 EW) [12]. Das bedeutet einen **negativen Saldo von rund 150 Einwohnern** jedes Jahr. Dieser Saldo hat sich seit 2000 (- 65 Einwohner) erheblich gesteigert.

Anteil weibliche Bevölkerung von 20 – 40 Jahren

Der Anteil der weiblichen Bevölkerung im Alter von 20 bis 40 Jahren nimmt seit 1990 stetig ab. Waren 1990 noch 14 % der Gesamtbevölkerung im gebärfähigen Alter, so waren es 2010 schon 8 % und **2022 nur noch 7 %**. Gegenüber dem Stand von 1990 zeichnet sich eine Halbierung des Anteils in dieser Bevölkerungsgruppe ab.

Altersstruktur

Die Altersstruktur der Bevölkerung änderte sich seit 1990 deutlich (vgl. nachstehende Grafiken mit ausgewählten Datenangaben). Die absoluten Zahlen zeigen eine deutliche Abnahme alle Altersklassen außer der 'über 55 Jährigen'.

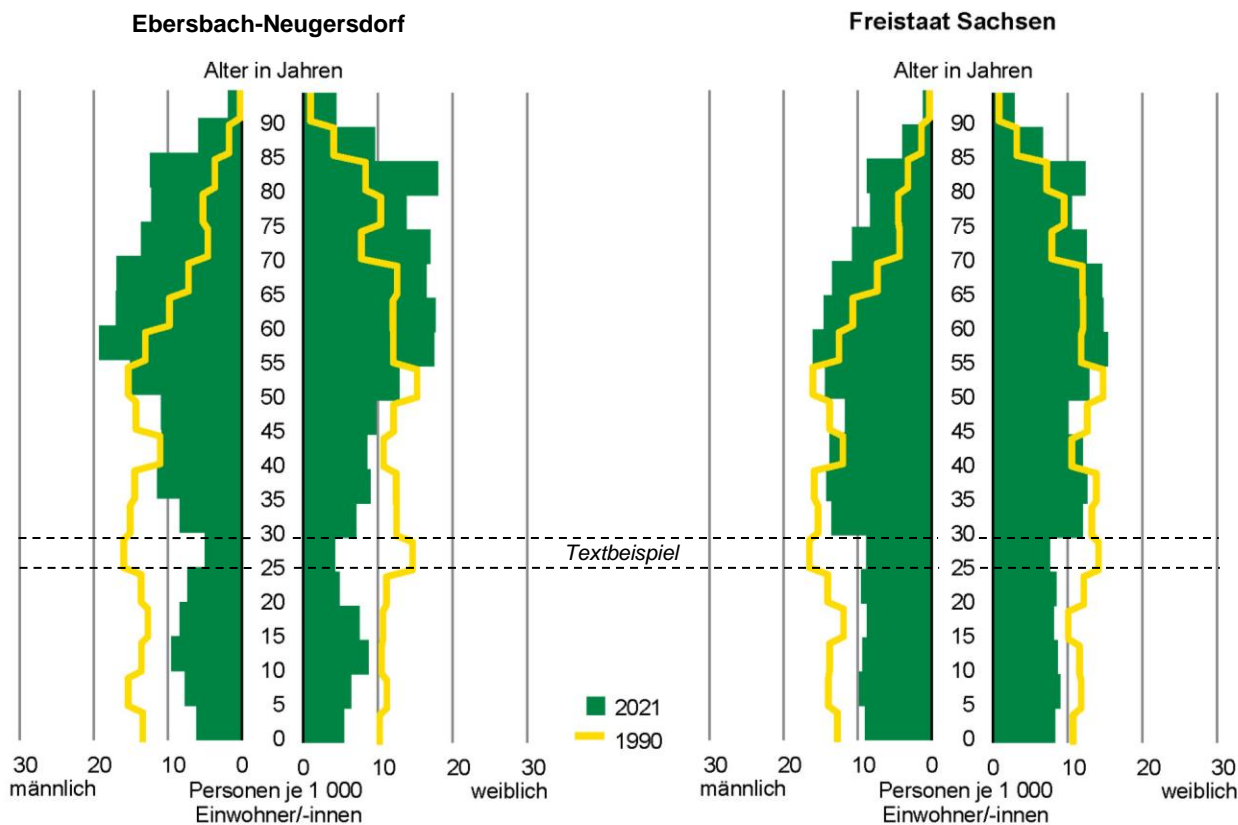


Abb. 4: Altersstruktur der Bevölkerung 1990 und 2021 – durchschnittliche Zahl Personen je 1.000 Einwohner [12]

Die obigen Grafiken stellen die durchschnittliche Anzahl von Männern bzw. Frauen je 1.000 Einwohner/-innen in Gruppen von jeweils fünf Einzelaltersjahren dar. Le-beispiel: Im Freistaat Sachsen lebten 2021 in den Altersjahren 25 bis 29 durchschnittlich 9 Männer je 1.000 männliche Einwohner, in Ebersbach-Neugersdorf dagegen nur 5 je 1.000 (1990: 15 Männer). [12]

Durchschnittsalter

Jahr	1990	2011	2017	2018	2019	2020	2021
in Ebersbach-Neugersdorf	40,0	50,0	52,2	52,0	52,2	52,4	52,7
In Sachsen	39,4	46,4	46,7	46,8	46,9	46,9	46,9

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung ist (wie auch in Sachsen) deutlich gestiegen, von 40 Jahre (1990) auf 52,7 (2021) um fast 13 Jahre. Eine deutliche Überalterung der Bürgerschaft ist damit auch in Ebersbach-Neugersdorf nicht zu verkennen.

Jugendquotient Der Jugendquotient ist definiert als das Verhältnis der Anzahl der Personen unter 20 Jahren zu 100 Personen derselben Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter. Er beschreibt das Anteilsverhältnis der jungen Bevölkerung zur Bevölkerung im Erwerbsalter. Für Ebersbach-Neugersdorf gilt:

Jahr	1990	2011	2017	2018	2019	2020	2021
Jugendliche je 100 Erwerbstätige in Ebersbach-Neugersdorf	41,2	24,9	29,2	30,3	30,6	30,7	30,4
In Sachsen	39,8	24,6	30,1	30,7	31,2	31,6	31,9

Für die Stadt zeigt sich, dass seit 1990 der Jugendquotient zwar deutlich abgenommen hat, sich aber in den letzten Jahren stabilisiert zeigt. Im Vergleich zum Freistaat besteht die gleiche Tendenz, auch die Jahresquotienten unterscheiden sich nicht erheblich voneinander.

Altenquotient Der Altenquotient ist definiert als das Verhältnis der Anzahl der Personen im Alter von 65 und mehr Jahren zu 100 Personen derselben Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter. Er beschreibt das Anteilsverhältnis der Bevölkerung im Rentenalter zur Bevölkerung im Erwerbsalter. Für Ebersbach-Neugersdorf gilt:

Jahr	1990	2011	2017	2018	2019	2020	2021
Über 65-Jährige je 100 Erwerbstätige in Ebersbach-Neugersdorf	29,1	56,3	68,8	68,9	70,3	71,9	73,4
In Sachsen	26,1	41,0	45,4	46,3	47,2	47,8	48,2

Für Ebersbach-Neugersdorf hat sich der Altenquotient seit 1990 auf das 2,5fache gesteigert. Auch in den letzten 10 Jahren ist er stetig gestiegen. Die Überalterung der Einwohnerschaft der Stadt ist deutlich erkennbar. Im Vergleich zum Freistaat (auch hier hat sich der Anteil verdoppelt) liegt der Altenquotient aber wesentlich höher.

6.2 Entwicklung bis 2030

Prognose Einwohnerzahl

Die Prognosen des Statistischen Landesamtes [12] für Ebersbach-Neugersdorf liegt für 2030 zwischen **10.140 und 10.280 Einwohnern** insgesamt. Nachfolgende Abbildung zeigt die Entwicklung:

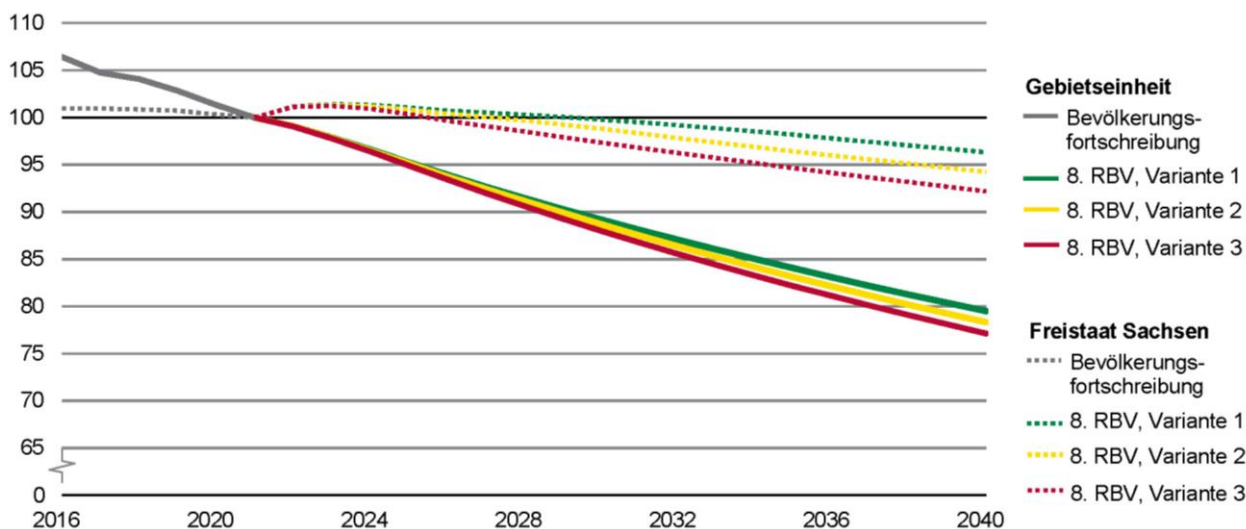


Abb. 5: Prognose der Einwohnerzahlen bis 2016 bis 2040 (2021=100) [12]

Damit würden 2030 im Vergleich zu 2010 rund 3.500 Bürger weniger in Ebersbach-Neugersdorf wohnen. Im Vergleich zu 1990 wäre dies ein Rückgang auf 51% der Einwohner. Eine leichte Stabilisierung der Einwohnerzahl ist derzeit erkennen bzw. zu prognostizieren, ein **jährlicher Verlust von rund 1-1,5 %** allerdings weiterhin vorhanden.

Prognose Altersklassen

Gemäß Statistischem Landesamt wird 2030 der Anteil der über **'65Jährigen'** bei **rund 40%** liegen, in 2010 waren es 'noch' ca. 31 %, 2022 bereits rund 36 %. In 8 Jahren werden vier von 10 Einwohner von Ebersbach-Neugersdorf über 65 Jahre alt sein.

Die Altersklasse **'Unter 15 Jahre'** wird 2030 **ca. 10 %** einnehmen, gegenüber dem Stand von 2010 (10,6 %) ein nur wenig verringertes Anteil.

Der **Anteil der Erwerbsfähigen (Altersklasse 15 bis 65 Jahre)** wird sich hingegen weiter deutlicher verringern. Die prognostizierte Abnahme auf einen Anteil von **rund 45 % an der Bevölkerung in 2030 (2010: 55 %)** verdeutlicht, dass der prognostizierte Gesamtverlust von ca. 3.000 Bürgern von 2010 bis 2030 weiterhin hauptsächlich in der Gruppe der Erwerbsfähigen erfolgen wird!

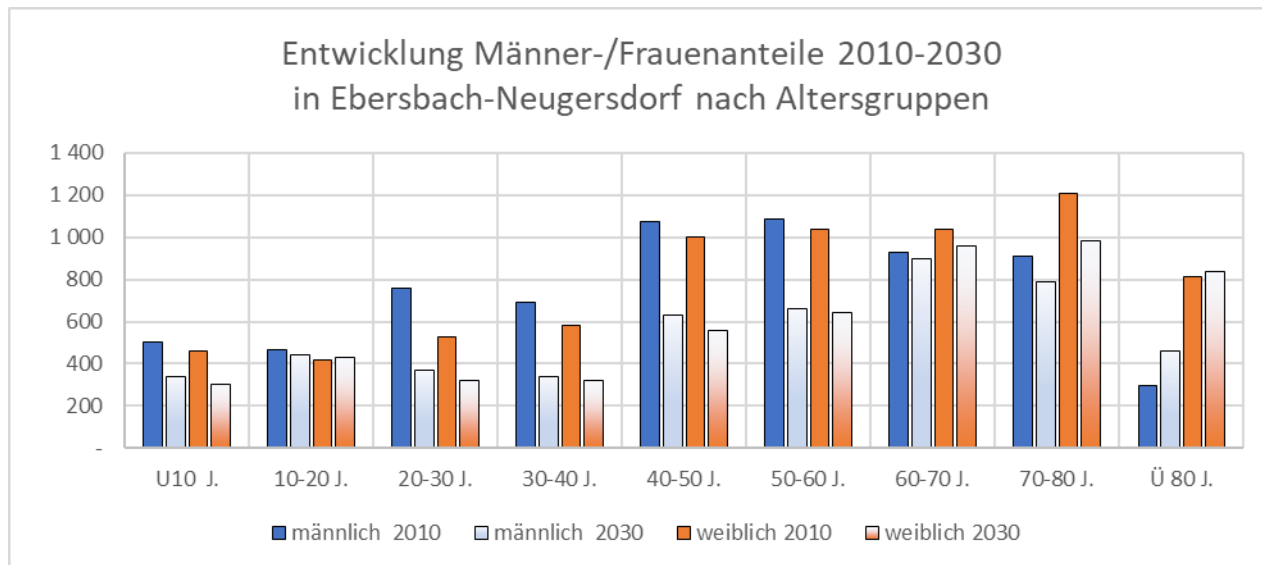


Abb. 6: Entwicklung Männer-/Frauenanteile 2010-2030 nach Altersgruppen [12]

**Anteile
Männer/Frauen**

Die obige Grafik verdeutlicht die Veränderung der Männer- und Frauenanteile von 2010 bis 2030 (Prognose Landesamt für Statistik Var. 1). Neben der deutlichen Abnahme in den Altersgruppen unter 60 Jahre zeigt sich die Verschiebung zwischen den Geschlechtern ab der Altersgruppe über 60 Jahre.

Die demografische Entwicklung der Stadt ist vergleichbar mit den größeren Nachbarkommunen im Landkreis Görlitz. Auch Ebersbach-Neugersdorf zählt zu den stark schrumpfenden Kommunen mit besonderem Anpassungsdruck [14].

6.3 Bedarf und Leitsätze Wohnen

6.3.1 Bedarfsprognose

Der vom statistischen Landesamt in Kamenz festgestellte dauerhaft negative Trend der Bevölkerungsentwicklung [12] muss zur Grundlage der Bedarfsprognose gesetzt werden. Aufgrund der dargestellten Bevölkerungsstruktur ist mit einer weiterhin stetig verringerten Einwohnerzahl zu rechnen. 2023 wird daher die **Zielgröße von 10.280 Einwohnern** für das Jahr 2030 zu Grunde gelegt.

Belegungsziffer Die aktuelle Belegungsziffer für Ebersbach-Neugersdorf beträgt laut Statistischem Landesamt in Kamenz (Stand 2023 [12]) **1,9 Einwohner pro Haushalt**. Im Jahre 2000 betrug sie noch 2,2 EW; 1995 gar noch 2,5 Einwohner.

Haushaltsgröße Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird sich in den 'neuen Flächenländern' gemäß den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder 2013 [15] **bis 2030 auf 1,8 EW/Haushalt** reduzieren. Eine darüber hinaus gehende Verringerung der Belegungsdichte ist derzeit nicht anzunehmen.

Verringerte Diese Reduzierung der Belegungsdichte pro Haushalt ergibt sich aus [16]:

Belegungsdichte

- Verringerung der Belegungsdichte je Wohneinheit in vorhandener Altsubstanz aufgrund gestiegener Wohnansprüche
- gesteigener Anteil von 'Singlehaushalten'
- verändertes Freizeitverhalten und erhöhter Freiraumbedarf
- steigende Zahl an Zweitwohnungen

6.3.2 Bedarfsermittlung Wohnbaufläche

Der Wohnbauflächenbedarf ergibt sich aus dem **inneren Bedarf zur Eigenentwicklung** entsprechend

- A) der Verringerung der **Belegungsdichte** unter Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem Komfortbedarf der Einwohner
- B) einem **Ersatzbedarf** für baufällige oder ungenügende Wohneinheiten
- C) einem **Ergänzungsbedarf** für die ansässige Bevölkerung und durch Wanderungsgewinn.

Demgegenüber stehen:

- D) die Auslastung der vorhandenen Wohnbauflächen
- E) das bestehende Potenzial durch Lückenbebauung in Bestandsgebieten.

A) Bevölkerungsentwicklung / Für die Entwicklung bis 2030 ist ein Bevölkerungsverlust von jährlich ca. 1% anzusetzen, die 'Einwohnerzielzahl' bis 2030 wird daher auf 10.280 angesetzt. Durch

Belegungsdichte

die verringerte Belegungsziffer zeigt sich folgende Bilanz:

	Einwohner	Belegungsziffer	Rechnerischer Bedarf an Wohneinheiten
Einwohner 2021	11.526 EW	1,9	6.066
Einwohner 2030	10.280 EW	1,8	5.711
		Saldo 2021-2030	- 355 WE

Die Berechnung zeigt, dass sich der Bedarf an Wohneinheiten aufgrund des Bevölkerungsrückganges in Verbindung mit der geringen Veränderung der Belegungsziffer negativ entwickeln wird. Rechnerisch zeigt sich die weiter verringerte Belegungsdichte pro Haushalt ohne positive Wirkung. In der praktischen Konsequenz wird den Bürgern eine zunehmend größere Haushaltsfläche pro Person zur Verfügung stehen. Dies bedeutend auch, dass zunehmend (ältere) Bürger in Einzelwohnungen leben werden.

**Leerstand
15%**

Laut Angaben der Stadtverwaltung [17] betrug die Leerstandsquote für Wohnungen insgesamt rund 15 %.

B) Ersatzbedarf

Ein Ersatzbedarf für Wohneinheiten ist begründet durch:

- Abgang von Bausubstanz aus technischen Gründen⁵, Verlust ruinöser Gebäude
- schlechter Bauzustand der Gebäude in Verbindung mit überhöhtem Modernisierungsumfang
- erheblicher Modernisierungs- und Umbaubedarf im Bestand, häufig in Verbindung mit Wohnungszusammenlegungen zur Schaffung größerer Wohnungen
- gezielten Abriss von Wohnungen im Geschosswohnungsbau zum Abbau struktureller Angebotsüberhänge

Der Ersatzbedarf⁶ kann nur zum Teil an Ort und Stelle realisiert werden. Er wird mit 0,3 % der Wohneinheiten der Kommune pro Jahr angesetzt [16]. Dies ist zu begründen durch den hohen Anteil an Altbausubstanz in Ebersbach-Neugersdorf (vgl. Liste der Denkmale), dem weiterhin hohen Anteil an wenig attraktiven und modernen Wohnungen in den Geschosswohnungsbauten im 'Oberland' sowie wenig attraktiven Wohnungsstandorten entlang Bundesstraße und Spreelauf, etwa im Oberdorf Ebersbach.

⁵ Im Anhang ist die Liste der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude in den Ortsteilen beigefügt.

⁶ Der Ersatzbedarf kann bis zu 0,3% des Wohnungsbestandes betragen (im Raum Ebersbach-Neugersdorf wird ein empirischer Wert von 0,3% angesetzt)

Ersatzbedarf bis 2030	
Vorhandene Wohneinheiten 2021 [12]	8.102 WE
Ersatzbedarf 0,3 % des Bestandes / Jahr	24 WE p.a.
Erforderliche Wohneinheiten 2021-3030 (9 Jahre)	216 WE

C) Ergänzungsbedarf / Wanderungsgewinn

Der jährliche Zuzug in die Stadt Ebersbach-Neugersdorf beträgt rund 400-450 Personen. Dabei war der Anteil der '25-50Jährigen' seit 2005 mit rund 40-45 % sehr hoch; also in der Regel familiengründende und eigentumsbildende Personen.

Wenngleich insgesamt kein positiver Wanderungssaldo besteht, verschiebt sich durch die Wanderung das Altersklassengefüge. Für die Stadt Ebersbach-Neugersdorf bedeutet dies, adäquate Wohnungen oder Bauplätze für die zuwandernde Altersgruppe anzubieten bzw. zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der Baustrukturen in Ebersbach-Neugersdorf (vgl. Kap. 5.1) ist eine Stagnation bei den Geschosswohnungen zu Gunsten der Weiterentwicklung von Siedlungsgebieten mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu erwarten.

Ein Zuwanderungsgewinn von 0,2 % des Gesamtwohnungsbestandes wird daher zugrunde gelegt, aufgrund:

- der absoluten Wanderungszahlen der letzten Jahre
- der Schaffung und Vorbereitung attraktiver Wohnstandorte in Verbindung mit der Entwicklung von Einkaufs- und Freizeitangeboten
- der bisher erfolgten baurechtlichen Sicherung privater und unternehmerischer Investitionen (u.a. Ausweisung Gewerbegebiete, Sanierung Altstandorte)
- der verbesserten Verkehrsanbindung.

Wanderungsgewinn bis 2030	
Vorhandene Wohneinheiten 2021	8.102 WE
Wanderungsgewinn: 0,2 % des Wohnungsbestandes pro Jahr	16 WE p.a.
Zusätzlicher Bedarf WE 2021-2030 (9 Jahre)	144 WE

D) Auslastung vorhandener Wohnbauflächen

Die Auslastung der rechtskräftigen Wohnbaugebiete in der Stadt Ebersbach-Neugersdorf stellt sich mit Stand 09/2023 wie folgt dar [1]:

Bezeichnung	Nutzung ⁷	Größe (brutto)	Auslastung	Reserve WE ⁸
B-Plan 'Bräuerwiese'	W	1,0	15%	10
B-Plan 'Steinstraße / Gutberg'	W	3,0	0%	30
Summe Wohneinheiten:				40

Für den Bebauungsplan 'Bräuerwiese' wurden nur die straßenbegleitenden Grundstücke (insg. ca. 1,0 ha) an der Mozartstraße und der L.-Richter-Straße, die bereits direkt erschlossen sind, als geplante Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Reserveflächen in bereits genehmigten Baugebieten lassen sich auf insgesamt **50 Wohneinheiten** beziffern.

D) Potenzial durch Lückenbebauung in Bestandsgebieten

Unabhängig von der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit können nur bedingt 'unbebaute' Grundstücksflächen im Stadtgebiet ermittelt werden, die für eine mögliche Bebauung zu Wohnzwecken geeignet sind. Hierfür sind zum einen die gewachsenen Siedlungsstrukturen (z.B. Hempel, Im Gründel) und zum anderen die bereits dichte Bebauung (Oberdorf Hauptstraße, Ortsmitte Neugersdorf) verantwortlich.

Die Ziele zum sparsamen Umgang hinsichtlich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen und zur baulichen Innenentwicklung der Stadt bedeutet zugleich, keine weitere Verdichtung oder Lückenbebauung am Siedlungsrand vorzusehen.

In der Summe bestehen derzeit rund 25 Grundstücke, die sich für eine wohnbauliche Inanspruchnahme mit modernem Zuschnitt eignen.

6.3.3 Zusammenfassung Wohnbauflächenbedarf

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) [3] sichert allen Gemeinden ihre Eigenentwicklung zu. Der Bedarf, u. a. an Wohnungen, ergibt sich aus der natürlichen Zunahme der Bevölkerung oder auch bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohneinheiten (LEP Ziel 5.1.2).

⁷ Nutzungen gemäß BauNVO: W: Wohnbaufläche

⁸ Reserve WE: noch freie Fläche für Wohnbebauung in Anzahl der Wohneinheiten

Gesamtbedarf

Insgesamt werden voraussichtlich bis zum Jahre 2030 aufgrund der aufgezeigten Entwicklungen in der Stadt Ebersbach-Neugersdorf Bauflächen für den folgenden Bedarf an Wohneinheiten erforderlich.

Der Bedarf an neu auszuweisender Wohnbaufläche errechnet sich aus:

Ebersbach-Neugersdorf	Wohneinheiten
A) Bevölkerungsentwicklung / Belegungsziffer	-355 WE
B) Ersatzbedarf Wohnungen	216 WE
C) Ergänzungsbedarf / Wanderungsgewinn	144 WE
D) Abzug Reserve Wohnbauflächen in Baugebieten (siehe Tabelle oben)	- 40 WE
E) Potenzial durch Lückenbebauung in Bestandsgebieten	- 25 WE
Summe:	- 60 WE
= Bedarf Wohnbaufläche (bei 20 WE/ha)	- 3,0 ha

Der städtische Trend zu flächenschonenden Kompaktbauweisen, wie zum Beispiel zu kleinen Einzelgrundstücken, Reihenhausbauweise und individuellem Geschosswohnungsbau, ist ebenso wie der gezielte Erwerb einer mittleren Grundstücksgröße von 400 bis 500 m² in der Stadt Ebersbach-Neugersdorf nur bedingt zu erkennen. Neubauten der letzten Jahre weisen Grundstücksgrößen um 800 m² auf. Der Bedarf wird der Vergleichbarkeit halber mit einer durchschnittlichen Baudichte von 20 Wohneinheiten pro ha⁹ angenommen.

Der rechnerische Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in der Stadt Ebersbach-Neugersdorf ist negativ. Die vorhandenen und im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen decken rechnerisch den Bedarf.

⁹ Richtwerte nach KOPITZ et al. (1999): 1,8 Einwohner pro Wohneinheit und Ø Baudichte von 20 WE / ha

6.3.4 Leitsätze der Wohnbauflächenentwicklung

Städtebauliches Entwicklungsziel ist, Ebersbach-Neugersdorf als attraktiven Lebens- und Arbeitsort zu festigen und zu entwickeln und alle Bereiche des täglichen Lebens abzudecken. Allgemeine städtebauliche Ziele sind laut Stadtentwicklungskonzept 2013 [2]:

- Städtebauliche Sanierung und Entwicklung in den Sanierungsgebieten
- Weiterentwicklung der städtebaulichen Strukturen in den Ortsmitten und Schaffung zweier funktional vielseitiger, markanter Zentren
- Erhalt der vorhandenen dörflichen Strukturen
- Städtebaulich verträglicher Rückbau vom Stadtrand zur Ortsmitte, vorrangige und konsequente Verringerung der Geschosswohnungen
- Weiterentwicklung der Freiflächen- und Platzgestaltung.

Versorgungszentrum Ebersbach-Neugersdorf für den ländlichen Raum

Die Stadt Ebersbach-Neugersdorf übernimmt dabei den Versorgungsstandort als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort für den umliegenden ländlichen Raum.

Dem städtebaulichen Erfordernis zur Entwicklung von kompakten Stadtzentren in Ebersbach-Neugersdorf wurde in den vergangenen Jahren bereits Rechnung getragen. Eine weitere Entwicklung der Ortsmitten von Ebersbach und Neugersdorf wird forciert.

Natur und Landschaft

Landschaftspflegerisches Entwicklungsziel ist der Schutz und die Entwicklung der vorhandenen Naturräume und seiner kleinflächigen Ausprägungen, insbesondere dem Schutz vor unkontrollierter Ausweitung von Baulandflächen.

6.4 Neuausweisung von Wohnbauflächen

Die Stadt Ebersbach-Neugersdorf nahm aufgrund ihrer geschichtlichen Entwicklung in den 1980er Jahren durch den staatlich gesteuerten, industriellen Geschosswohnungsbau deutlich an Bevölkerung und Wohneinheiten zu. Mit der wirtschaftspolitischen Wende 1990 und dem daraus folgenden Einbruch bei Wirtschaftskraft und Einwohnerzahl werden sich die Relationen auf einem niedrigeren Niveau wieder einpegeln.

Gründe hierfür sind die wesentlich verbesserte Infrastruktur (u.a. Verkehr, Handel) und die Tendenz zur kompakten Wohnsituation mit kurzen Wegen, die durch eine gezielte städtebauliche Entwicklung der Stadt Ebersbach-Neugersdorf forciert wird. In den kommenden Jahren wird daher aufgrund der verbesserten Standortqualitäten mit einem Abschwächen der negativen demografischen Tendenz gerechnet.

Zentraler Ort

Die Stadt Ebersbach-Neugersdorf, als zentral gelegene Stadt im ländlichen Umfeld, wird sich angemessen städtebaulich entwickeln; der Bevölkerungsverlust wird sich vornehmlich in einem steigenden Leerstand des Geschosswohnungsbaus abspielen.

In Ergänzung des Bestandes werden folgende Wohnbauflächen ausgewiesen:

Straßenbegleitende Bebauung

Bezeichnung	Nutzung	Größe (brutto)	Wohneinheiten
Neueibauer Straße / Leutersdorfer Straße	W	1,5 ha	20 WE
Südlich Amtsgerichtsstraße	W	0,3 ha	2 WE
Amtsgerichtsstraße / H.-Heine-Straße	W	2,2 ha	25 WE
Summe Wohneinheiten:		4,0 ha	47 WE

Zwischen Neueibauer Straße und Leutersdorfer Straße wurden Teile der straßenbegleitenden unbebauten Grundstücke als geplante Wohnbauflächen ausgewiesen. Hier stehen insgesamt ca. 1,5 ha weitgehend erschlossene Baugrundstücke zur Verfügung.

Ausweisung

Die rechtskräftigen, verbindlichen Bauleitpläne wurden im vorliegenden Flächennutzungsplan als Bestand eingearbeitet. Die o.g. Flächen, bei denen das bauplanungsrechtliche Verfahren noch nicht abgeschlossen ist oder keines besteht, werden als geplante Bauflächen in der Planzeichnung dargestellt. Dies umfasst ca. 47 Wohneinheiten auf ca. 4 ha geplanter Wohnbaufläche.

Die Stadt Ebersbach-Neugersdorf verweist bei der Neuausweisung dieser Wohnbauflächen auf den **regionalplanerischen Status als Grundzentrum** und die sich daraus ableitende Arbeitsplatzzentralität und **Entwicklungsfunktion für ihren übergemeindlichen Wirkungsbereich**. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Bedeutung ist in zentralen Orten eine Siedlungsentwicklung zulässig, die über ihren Eigenbedarf hinausgeht (LEP 2013 Z 2.2.1.6).

Die erfolgten Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur (nur Straßenverkehr) begünstigten ebenfalls den bestehenden Bedarf im Wohnungsbau. Eine Sicherung der städtebaulichen Gesamtentwicklung ist weiterhin notwendig.

In Folge der Ansiedlung von Wirtschaftsunternehmen im Stadtgebiet und der Entwicklung der vorhandenen Betriebe ergibt sich ein Bedarf an qualitativ hochwertigem Wohnbauland.

Darstellung Im Flächennutzungsplan wurden Bestand und Planung differenziert.

Wohnbaufläche Als Wohnbaufläche nach § 1 BauNVO wurden insgesamt 314 ha im Bestand ausgewiesen und mit dem Symbol **W** in der Planzeichnung gekennzeichnet:

Wohnbaufläche nach § 1 BauNVO	Fläche
Bestand im gesamten Stadtgebiet	314 ha
Planung im gesamten Stadtgebiet	4,0 ha
Summe:	318,0 ha

Waldabstand Bei Bauflächen in der Nachbarschaft zu Wald ist ein Mindestabstand der baulichen Anlagen zu beachten. Er beträgt 30 m und darf in Gebieten erhöhter Waldbrandgefährdung keinesfalls unterschritten werden.

Ausweisung Insgesamt wurden in der Planzeichnung ca. 318 ha Wohnbaufläche in Bestand und Planung ausgewiesen. Kleinsiedlungsgebiete (§ 2), Reine Wohngebiete (§ 3) und Besondere Wohngebiete (§ 4a der BauNVO) wurden in Ebersbach-Neugersdorf nicht ausgewiesen.

7 Wirtschaft / Arbeitsstätten

7.1 Bestand

7.1.1 Branchen/Arbeitsplätze

Bereinigung von Gemengelagen

Die Beschäftigungsstrukturen hatten sich zwar nach 1990 grundlegend gewandelt, in den letzten 10 bis 15 Jahren hat sich dennoch eine stabile wirtschaftliche Situation eingestellt. Der gravierende Abbau industrieller Arbeitsplätze ist durch eine Zunahme an Angeboten im Bereich Gewerbe und Dienstleistungen gemildert worden. Die in den 1990er Jahren ausgewiesenen Gewerbegebiete haben sich etabliert, ein großer Anteil der ehemals bestehenden Gemengelagen von Betrieben und Wohnbauflächen wurden entzerrt. Diese 'Bereinigung' ist zum einen auf die Umlagerung in festgesetzte Gewerbegebiete und den strategischen Rückbau von Industrie- und Gewerbebranchen zurückzuführen, zum anderen aber auch durch den Verlust oder die Aufgabe von Gewerbebetrieben begründet.

Branchen, Arbeitsplätze

Die Gewerbeentwicklung in der Stadt hat sich nach einem starken Einbruch in den Jahren von 1990-2000 stabilisiert, hier sind vorrangig die Ansiedlungen in den Gewerbegebieten zu nennen.

Die Arbeitsplatzdichte 2022 im produzierenden Gewerbe liegt bei 132 Arbeitsplätze (AP)/1.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort [IHK, 19] (Görlitz: 106 AP). Ebersbach-Neugersdorf nimmt damit einen mittleren bis gehobenen Wert im Landkreis Görlitz ein.

Insgesamt liegt die Arbeitsplatzdichte bei 330 AP/1.000 Beschäftigten, der Schwerpunkt liegt nicht nur im verarbeitenden Gewerbe. Vielmehr nehmen die Sparten Dienstleistungen und Handel/Gastgewerbe/Verkehr (beide ebenfalls 50-100 AP/Beschäftigte) einen zunehmend gleichrangigen Status ein [19].

Handel/Dienstleistungen¹⁰

Der Dienstleistungs- und Einzelhandelssektor entwickelte sich in den vergangenen 30 Jahren zunehmend, die Niederlassung verschiedener Handelskettenfilialen und Verbrauchermärkte veränderten die Wirtschaftsstruktur und das Stadtbild. Im Stadtgebiet sind kleinere und mittlere Handels- und Dienstleistungsbetriebe dezentral vorhanden. Die Dichte der Arbeitsplätze in dieser Branche liegt deutlich über der in angrenzenden Kommunen [IHK, 19]. Laut Unternehmensregister [20] waren 235 Niederlassungen mit 1.414 Beschäftigten im Jahre 2021 gemeldet. Damit stellt dieser Wirtschaftszweig die größte Beschäftigtenzahl.

Verarbeitendes Gewerbe

Laut Sächsischem Unternehmensregister [20] waren im Berichtsjahr 2021 50 Unternehmen mit 1.047 abhängig Beschäftigten in Ebersbach-Neugersdorf gemeldet.

¹⁰ In diesen Wirtschaftszweig fallen: Einzelhandel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen, Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen sowie Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen

Baugewerbe

Das Bauhaupt- und Ausbaugewerbe nimmt mit 83 Niederlassungen und insgesamt 527 Beschäftigten einen weiteren wichtigen Wirtschaftszweig in Ebersbach-Neugersdorf ein.

Gesundheits- und Sozialwesen

Der Wirtschaftszweig Gesundheits- und Sozialwesen ist in Ebersbach-Neugersdorf u.a. mit dem Klinikum Oberlausitzer Bergland, Standort Ebersbach und dem Medizinisches Versorgungszentrum (Ärztelhaus) Neugersdorf stark vertreten. 2021 waren insgesamt 59 Unternehmen mit 444 Beschäftigten gemeldet [20].

Der Flächenbezug hierzu ergibt sich vor allem in Kap 8 (Sonderbauflächen).

Gastgewerbe/Fremdenverkehr

Dieser Wirtschaftszweig ist in Ebersbach-Neugersdorf weiterhin in Aufbau befindlich. Zwei Beherbergungseinrichtungen sind mit den Hotels 'Hainberg' und 'Felsenmühle' mit zusammen rund 50 Betten vorhanden. Zudem ist eine Reihe von kleinen Pensionen und gastronomischen Einrichtungen in der Stadt vertreten. Das bestehende Beherbergungswesen wird in geringem Umfang durch Ferienwohnungen ergänzt. Die Stadt verfügt über einen Caravan-Stellplatz (Am Freibad) mit insgesamt 15 Stellplätzen.

Ebersbach-Neugersdorf ist Teil des Verbundes „Deutsche Fachwerkstraße“, und liegt an der vom Verband anerkannten „Oberlausitzer Umgebendehausstraße“. Dies ist eine bekannte Ferienstraßen Europas mit überregionaler Bedeutung.

Im Stadtgebiet sind verschiedene Denkmale und einige Sehenswürdigkeiten von örtlicher Bedeutung vorhanden, hierzu zählen u.a. die 'Alte Mangel', der Bismarckturm mit 'Eiskeller', der Schlechteberg mit Aussichtsturm, zwei Spreequellen, der Jacobimarkt sowie zahlreiche Umgebendehäuser. Die Stadt entwickelt sich zu einem bekannten Zentrum der Umgebendehausarchitektur und entwickelte in der Vergangenheit u.a. mit der 'Mangel', dem 'Stammhaus' und der geplanten Umgebendehausbörse auf dem ehemaligen Lautex-Gelände sowie dem Kultur- und Bildungszentrum neue Anlaufpunkte.

Ebersbach-Neugersdorf wird von regionalen Radwegen [4] durchzogen. Hierzu zählen der Spreeradweg, die sächsische Mittelgebirgsroute, der Umgebendehausradweg und die Mittelland-Route D4 als sächsische Radfernwege. Insgesamt stellt die Stadt Ebersbach-Neugersdorf aber keinen überörtlich bedeutsamen Tourismusstandort dar. Die vorhandenen Freizeit- und Erholungsangebote sind bislang auf den örtlichen Bedarf zugeschnitten und ergänzen i.d.R. die Feierabenderholung.

Eine gewerblich koordinierte Fremdenverkehrsinfrastruktur ist nicht vorhanden. Da die Region attraktive städtebauliche und landschaftliche Entwicklungspotentiale aufweist, soll die Sicherung und Ausweitung der touristischen Infrastruktur weiter angestrebt werden. Der Ausbau der Infrastruktureinrichtungen zur Umgebendehauslandschaft bietet hierzu das größte Potenzial.

2021 waren insgesamt 23 Betriebe mit 116 Beschäftigten [20] im Gastgewerbe

gemeldet.

Bilanz

Insgesamt ist der Saldo aus An- und Abmeldungen von Unternehmen in den letzten Jahren stabil ausgeglichen, mit leicht negativer Bilanz [20] im Landkreis Görlitz.

Die Arbeitslosendichte hat sich hingegen von 2000 (108/1.000 EW) bis 2022 (32 Arbeitslose/1.000 EW) [19] sehr stark verringert und spiegelt die stabile Situation der Wirtschaft in Ebersbach-Neugersdorf wider.

Der Kaufkraftindex¹¹ ist in den letzten Jahren leicht gestiegen und liegt laut IHK [19] in Ebersbach-Neugersdorf bei 83,9 pro Einwohner. Er liegt im Landkreisvergleich in der gehobenen Mitte, im Vergleich zur Landeshauptstadt Dresden (93) und seinem Umfeld (z.B. Moritzburg: 111) aber deutlich geringer.

7.1.2 Bestehende Bauleitpläne

Verbindliche Bauleitpläne für Industrie- und Gewerbegebiete

In Ebersbach und Neugersdorf wurden nach 1990 verschiedene Bauleitplanungsverfahren zur Ausweisung von Gewerbe- bzw. Industriegebietsflächen durchgeführt. Nachfolgende Tabelle führt die Verfahren chronologisch nach Genehmigung auf [1]:

Tabelle 1: Verbindliche Bauleitpläne zu Industrie- und Gewerbeflächen [1]

Bezeichnung	Art	Nutzung	Rechtskraft	Bemerkung
'E.-Thälmann-Straße'	B-Plan	G, SO, M, Gemeinbedarf		laufend/Neuaufnahme
'Geschäftszentrum Karl- Liebknecht-/ Wiesenstraße'	V+E Plan	G		abgebrochen
'Kamerun 1. BA'	B-Plan	G	16.06.97	abgeschlossen
'Kamerun 2. BA'	B-Plan	G	20.04.94	abgeschlossen
'Kamerun 3. BA'	B-Plan	G	11.09.95	abgeschlossen
'Rumburger Str.'	B-Plan	G, M, SO		6. Änderung
'Stammfabrik'	B-Plan			abgeschlossen

¹¹ Die Kaufkraft in einem Gebiet umfasst die Summe aller Nettoeinkünfte der Bevölkerung – also Einkünfte abzüglich Steuern und Sozialabgaben. Hinzugerechnet werden Kapitaleinkünfte und staatliche Transferleistungen. Die Kaufkraft einer Region stellt einen Durchschnittswert der dort lebenden Bevölkerung dar. Der Kaufkraftindex des Freistaates liegt bei 85,9 (Deutschland = 100).

7.1.3 Gewerbliche Baufläche

Kennzeichnung in der Planzeichnung

Gewerbegebiete Als gewerbliche Baufläche gemäß § 3 BauNVO sind entsprechend der Bestandsnutzung bzw. der vorgenannten rechtskräftigen Bauleitverfahren folgende Flächen in der Planzeichnung mit dem Symbol **G** dargestellt:

Bezeichnung	Bruttofläche im FNP	Belegung	Freie Flächen (brutto)
Gewerbliche Baufläche	80,3 ha	92 %	ca. 6,4 ha

Die Darstellung der Gewerbegebiete erfolgte entsprechend den genehmigten, verbindlichen Bauleitplänen. Zudem wurden für das Stadtgebiet die bestehenden Gewerbemeldungen 2023 [1] mit der Planzeichnung abgeglichen.

Ziel ist die Unterbringung von Handels-, Handwerks-, Produktions- oder Lagerbetrieben, die z.B. aufgrund von Lärm, Ruß, Staub oder Geruch mit einer Wohnnutzung nicht vereinbar sind. Zulässig im **G** sind u.a. neben betriebsbezogener Wohnnutzung auch Tankstellen und Verwaltungsgebäude.

Darstellung Bestand

In Ebersbach-Neugersdorf wurden insgesamt rund 80,3 ha gewerbliche Baufläche im Bestand ausgewiesen. Die Flächen untersetzen die gewerbliche Entwicklung der Stadt und bieten den örtlichen Unternehmen, Handwerksbetrieben und Dienstleistern Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsmöglichkeiten in verkehrsgünstiger Lage.

Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO wurden in der Gemarkung nicht ausgewiesen.

7.1.4 Gemischte Bauflächen

Gemischte Baufläche Als Gemischte Baufläche gemäß § 1(1) Nr. 2 BauNVO sind mit dem Symbol **M** folgende Bestandsflächen in der Planzeichnung gekennzeichnet:

Bezeichnung	Bruttofläche
Gemischte Bauflächen, Bestand	130 ha

Die Abgrenzung der gemischten Bauflächen erfolgte i.d.R. entsprechend der durchmischten Gemengelagen entlang der Hauptverkehrsachsen. Ziel in diesen Gebieten ist die Abgrenzung gleichartiger und gleichwertiger Wohn- und nicht störender Gewerbenutzung. Zulässig im **M** sind u.a. neben Wohn- und Geschäftsgebäuden, kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe auch sonstige (nicht emittierende) Gewerbebetriebe.

In Ebersbach-Neugersdorf wurden insgesamt rund 138 ha gemischte Baufläche

ausgewiesen. Die Flächen dienen i.d.R. der kleinstädtischen Entwicklung der Stadt, da sie die Ansiedlungsvoraussetzung von kleinen Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben in Verbindung mit verkehrsgünstiger Wohnnutzung ermöglichen.

Die Abgrenzung der Bauflächen zum Außenbereich erfolgte i.d.R. sehr gebäudenah, eine Ausweitung der Bebauung in die rückseitig liegenden Gärten bzw. in die Landschaft wird aus bauleitplanerischer Sicht nicht befürwortet.

7.2 Bedarf und Leitsätze

Reserven

In den bestehenden gemischten Bauflächen sind nur in geringem Umfang Flächenreserven für Kleingewerbe und Dienstleistungen vorhanden. Die rechtskräftigen Bauleitpläne weisen nur in beschränktem Maße gemischte Bauflächen aus.

In den baurechtlich genehmigten Gewerbegebieten bestehen nur in beschränktem Umfang noch gewerbliche Bauflächen, insgesamt ca. rund 6,4 ha Bruttofläche. Dies in einer gewerblichen Einzelfläche, die sich im Gewerbegebiet Rumburger Straße befindet.

7.3 Neuausweisung von Gewerbeflächen

Gewerbegebiet Kamerun

Insgesamt wurden 0,8 ha geplante gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan am östlichen Ende der Neueibauer Straße ausgewiesen. Hier besteht das konkrete Erweiterungsinteresse eines benachbarten Unternehmens.

Eine Ausweisung neuer gemischter Bauflächen erfolgt im Flächennutzungsplan nicht.

8 Sonderbauflächen / Sondergebiete

8.1 Bestand

Als Sonderbauflächen gemäß § 1 BauNVO sind mit dem Symbol **S** folgende Bestandsflächen in der Planzeichnung gekennzeichnet:

Sonderbauflächen (S) nach § 1 (1) Satz 4:

Bezeichnung	Nutzung	Fläche
Sonderbaufläche Einzelhandel Spreequellstr. / Goethestraße, OT Ebersbach	großflächiger Einzelhandel	ca. 1,0 ha
Sonderbaufläche ' Einzelhandel ' gem. Bebauungsplan 'Rumburger Straße', OT Ebersbach	Baumarkt und großflächiger Einzelhandel	ca. 4,2 ha
Sonderbaufläche ' Einkaufszentrum ' J. Gutenberg Str., gem. Bebauungsplan 'Rumburger Straße', OT Ebersbach	großflächiger Einzelhandel	ca. 1,6 ha
Sonderbaufläche ' Einzelhandel ', Unterer Kirchweg / Goethestraße OT Ebersbach	großflächiger Einzelhandel	ca. 1,3 ha
Sonderbaufläche ' Einzelhandel ' Spreequellstraße / Goethestraße, OT Neugersdorf	großflächiger Einzelhandel	ca. 1,2 ha
Sonderbaufläche ' Einzelhandel ' Mittlere Hauptstraße, OT Neugersdorf	großflächiger Einzelhandel	
Sonderbaufläche ' Umgebendehauspark ' August-Bebel-Straße, OT Neugersdorf		ca. 1,7 ha

Sondergebiete Erholung (SO)

Als Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO sind mit dem Symbol **SO Woch** folgende Bestandsflächen in der Planzeichnung gekennzeichnet:

Sondergebiet ' Wochenendgebiet ' Bereich Hutungsberg / An der Försterei. OT Neugersdorf	Wochenendhäuser	ca. 0,35 ha
--	-----------------	-------------

Sonstige Sondergebiete (SO)

Als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO sind mit dem Symbol **SO Klinik** folgende Bestandsflächen in der Planzeichnung gekennzeichnet:

Bezeichnung	Nutzung	Fläche
Sondergebiet ' Klinik ', Röntgenstraße südlich, OT Ebersbach	Medizinische Einrichtung Klinikum 'Oberlausitzer Bergland'	ca. 1,9 ha
Sondergebiet ' Klinik ', Röntgenstraße nördlich, OT Ebersbach	Erweiterungsfläche Klinikum	ca. 0,4 ha
Sondergebiet ' Klinik '; Robert - Koch - Straße, OT Ebersbach	Reservefläche Klinikum	ca. 0,7 ha

Insgesamt wurden 14,4 ha Sonderbauflächen und Sondergebiete ausgewiesen.

8.2 Bedarf und Leitsätze

Eine weitere Ausweisung von Sonderbauflächen oder -gebieten ist für den Planungszeitraum nicht vorgesehen.

9 Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

9.1 Bestand

In der Stadt bestehen nachfolgende Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf [1], die Flächen wurden als 'Flächen für den Gemeinbedarf' nach § 5 (2) Nr. 2 BauGB sowie mit den Symbolen gem. PlanZV gekennzeichnet.

Öffentliche Verwaltung

Bezeichnung	Straße, Nr.
Rathaus mit Bürgerbüro	Reichsstraße 1
Verwaltungsgebäude	Weberstraße 22

Schulen

Andert-Oberschule, Träger: Kommune	Sachsenstr. 41
Jahn-Grundschule, Träger: Kommune	Ludwig-Jahn-Str. 1
Grundschulzentrum 'J. – Gottlieb – Fichte', Träger: Kommune	Schillerstraße 1
Schkola, Träger: Freier Schulträgerverein e.V.	Schulstr. 13
Förderschulzentrum Oberland 'Albert – Schweizer', Träger: Landkreis Görlitz	Friedrich-Ebert-Str. 27
Bildungszentrum Oberland Träger: Zittauer Bildungsgesellschaft gGmbH	Gutenbergstraße 16
Volkshochschule Dreiländereck, Außenstelle Ebersbach-Neugersdorf Träger: Kultur- und Weiterbildungsgesellschaft mbH	Bleichstraße 9
Kreismusikschule Löbau – Außenstelle Ebersbach-Neugersdorf Träger: Kultur- und Weiterbildungsgesellschaft mbH	Bleichstraße 9

Kindergärten

Integratives Kinderhaus 'Oberlandknirpse', Träger: Kommune	Sachsenstr. 45
Kindertagesstätte 'Knirpsenland', Träger: Kommune	Fröbelstraße 9
DRK-Kindertagesstätte 'Knirpsenvilla', Träger: DRK	Hermann-Wünsche-Str. 2
Integratives Johanniter-Kinderhaus Oberland', Träger: Johanniter Unfallhilfe Sachsen e.V.	Hofeweg 55
Integrative Kindertagesstätte 'Spreequellspatzen', Träger: Arbeiterwohlfahrt KV Oberlausitz e.V.	Straße der Jugend 2
Bewegungskindergarten Hüpfburg, Träger: privat	Oststr. 22

Kindertagespflege Jelinkova, Träger: Kommune	Hohe Str. 6
Integrativer Fichte-Grundschulhort, Träger: Kommune	Schillerstraße 1a
Hort an der Jahn-Grundschule Träger: Kommune	Ludwig-Jahn-Str. 1
Hort Schkola Träger: Freier Schulträgerverein e.V.	Schulstraße 13

Sportstätten

Freibad Ebersbach	Kottmarsdorfer Str. 1
Volksbad Neugersdorf	Volksbadstr. 15
Fr.-Ludwig-Jahn-Sportanlage	Dr.-Külz-Straße
Sportanlage 'Am Schlechteberg'	Ludwig-Jahn-Straße
Sporthalle FSZ Oberland „Albert Schweizer“	Friedrich-Ebert-Straße 27

**Kirchliche
Einrichtungen**

Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Neugersdorf	R.- Breitscheid- Straße 7
Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Ebersbach	Oberer Kirchweg 35
Römisch-katholische Kirche – Pfarramt	E.- Thälmann- Straße 5
Evangelisch- freikirchliche Gemeinde	Wilhelm- Lucke- Weg 1
Gemeindehaus der Evangelischen Kirche – Lutherhof	Dr.- Robert- Koch- Str. 20
Evangelisch- neuapostolische Kirche	Hauptstraße 66
Gemeindehaus der evang.- methodistischen Kirche	Karl- Liebknecht- Straße

**Alten- und
Sozialeinrichtungen**

Seniorenclub, Jugendclub, Gemeinschaftshaus	Karl- Liebknecht- Str. 15
Pflegestift Oberland Träger: Dienste für Menschen gGmbH	Hofeweg 52
Pflegestift an der Bleichstraße Träger: Dienste für Menschen gGmbH	Bleichstraße 11
Seniorenwohnanlage 'Dreiseithof' Träger: Deutsches Rotes Kreuz	August-Bebel-Straße 10-14
Seniorenwohnanlage 'Am Büttnerborn' Träger: Volkssolidarität Kreisverband Bautzen	August-Bebel-Straße 11
Tagespflege Gerda Schmidt; Träger: privat	Schlossstraße 6
RK-Tagespflege 'Oack ne jechn' Träger: Deutsches Rotes Kreuz	Oststraße 1
Treff 47	Hofeweg 47

kulturelle Einrichtungen	Träger: Stadtteilbüro Oberland	
	Bibliothek	Hofeweg 41
	Kaffeemuseum, Träger: privat	Oberer Kirchweg 26
	Feuerwehrmuseum	Bahnhofstraße 8
	C.-G. Hoffmann Ausstellung	Ernst-Thälmann-Straße 42
	Film Theater Ebersbach	Bahnhofsstraße 14
	TheaterScheune Neugersdorf	Karl-Liebknecht-Str. 23
	Festplatz 'Jacobimarkt'	G.- Keller- Straße / Hauptstraße
	Stammhaus	E.-Thälmann-Str.
Kultur- und Bildungszentrum	Ernst-Thälmann-Str. 38	

Polizei	Polizeiposten	Weberstraße 22
----------------	---------------	----------------

Einrichtungen des Gesundheitswesens	Klinikum Oberlausitzer Bergland gGmbH, Standort Ebersbach-Neugersdorf	Röntgenstr. 23
	Poliklinik / Ärztehaus	Fröbelstraße 5

Kreditinstitute	Kreissparkasse Löbau- Zittau	Hauptstraße OT Neugersdorf
	Kreissparkasse Löbau- Zittau, Zweigstelle	Bahnhofstraße OT Ebersbach
	Volksbank Löbau- Zittau eG	Hauptstraße 8-10, Ngdf.
	Volksbank Löbau- Zittau eG	Hauptstraße 14, Ebersb.

Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr	Hohe Straße
	Depot Feuerwehr Ebersbach	Bahnhofstr. 6a

Bauhof, Lagerflächen	Bauhof	Bahnhofstraße 6
---------------------------------	--------	-----------------

Ausweisung Insgesamt wurden ca. 13 ha Fläche als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

9.2 Bedarf und Leitsätze

Der dargestellte Bestand deckt den zurzeit erforderlichen Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen und -flächen in der Stadt Ebersbach-Neugersdorf.

Ein weiterer Bedarf ist bis 2030 nicht zu erkennen. Eine Ausweisung von weiteren 'Flächen für den Gemeinbedarf' ist für den Planungszeitraum daher nicht vorgesehen.

Die vorhandenen Einrichtungen sollen im Planungszeitraum weiter bestehen.

10 Naherholung / Grünflächen

10.1 Bestand und Entwicklung

Grünflächen Als Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB sind insgesamt ca. 302,5 ha Fläche in der Stadt gekennzeichnet.

Sportstätten Folgende ungedeckte Sportstätten der Stadt sind als 'Öffentliche Grünflächen' mit Symbol gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauGB in der Planzeichnung dargestellt¹².

Sportfreianlagen Laut Sportstättenleitplanung [22] der Stadt existieren folgende Anlagen:

Sportfreianlage Schkola Oberland, Schulstraße 13	kleines Spielfeld Splitt/ Sand (nicht öffentlich)
Sportfreianlagen Jahn-Grundschule Ebersbach, Ludwig- Jahn- Str. 1	Kleinspielfeld, 1 Sprunggrube (nicht öffentlich)
Sportfreianlagen 'Sportzentrum Am Schlechteberg'	Großspielfeld m. Flutlichtanlage, 400 m Laufbahn (vereinsgeführt, öffentlich)
Sportfreianlagen Oberland Thüringer Straße	Kleinspielfeld mit Tartanbelag, 4 Basketballkörbe, Skaterplatz (Bitumen) (beides öffentlich zugänglich)
Sportfreianlagen Andert- Oberschule Ebersbach, Sachsenstraße 41	Kleinspielfeld (Splitt) mit 3 x 100 m Laufbahn, Sandsprunggrube, Kugelstoßring, Sandvolleyballfeld, (öffentlich)
Sportfreianlage Förderschule Oberland, Fr.-Ebert-Str 27	2 Kleinspielfelder (Splitt), Sandsprunggrube (nicht öffentlich)
Sportfreianlagen an der Fichte- Grundschule, Neugersdorf Schillerstraße 1	Kleinspielfeld mit Tartanbelag (nicht öffentlich)
Großfeld- Kunstrasenplatz an der Dr.-Külz- Str.	Großspielfeld aus Kunstrasen, Flutlichtanlage (nicht öffentlich)
Kleinspielfeld Jahnsportanlage	Kleinspielfeld, Kunstrasen
Stadion Jahnsportanlage	Großspielfeld Rasenplatz , 400 m Laufbahn (Splitt), Sprunganlage, Zuschauertribüne

Turnhallen

Turnhalle Andert-Oberschule	Ebersbach, Sachsenstraße 41
Turnhalle Fichte- Grundschule	Neugersdorf, Schillerstraße 1
Turnhalle Jahn-Grundschule	Ebersbach Ludwig-Jahn-Str. 1

¹² In Ausnahmefällen erfolgt auch eine Flächendarstellung als 'Fläche für Gemeinbedarf'

Turnhalle Schkola Oberland,	Ebersbach, Schulstraße 13
Turnhalle Förderschulzentrum Oberland 'Albert Schweizer'	Ebersbach, Friedrich-Ebert-Straße

Sportanlagen

Freibad Ebersbach	Ebersbach, Kottmarsdorfer Str. 1
Volksbad Neugersdorf	Neugersdorf, Volksbadstr. 15
Vereins sportplatz am Wasserturm	Neugersdorf, Am Wasserturm

**Öffentliche
Spielplätze**

Folgende öffentliche Spielplätze sind in der Planzeichnung als Bestand gekennzeichnet:

- Spielplatz Lutherstraße
- Spielplatz Schlechteberg / Humboldtbaude
- Spielplatz Spree-Eck
- Spielplatz Thüringer Straße
- Spielplatz im Volksbad
- Spielplatz Humboldtstraße / Ecke Spreequellstraße
- Spielplatz an den Teichanlagen (Kirchteich / Mittelteich)
- Spielplatz Martin-Luther-Straße (Gesundhaus)
- Spielplatz Ludwig-Richter-Straße

Der Bedarf an Spielplätzen für Kinder bis zu 6 Jahren kann im Allgemeinen auf den Grundstücken und in den Gärten abgedeckt werden. Der Bedarf an Spielplätzen für das Alter von 7 – 12 und an Sport- und Bolzplätzen für Jugendliche im Alter von 13-17 Jahren wird in der Stadt durch ein ausreichendes Angebot gedeckt.

**Sonstige
Freianlagen**

- Bolzplatz Thüringer Straße
- Skateranlage Thüringer Straße
- Wanderrastplatz Bautzener Straße
- Verkehrserziehungsgarten Schillerstraße
- Spielplätze der Wohnungsunternehmen und -baugenossenschaft
- Spielplatz im Freibad im OT Ebersbach/Sa

Kleingärten

Als Grünfläche sind folgende Kleingartenanlagen in der Stadt dargestellt:

- Kleingartenanlage 'Am Altersheim', Hofeweg, Ebersbach
- Kleingartenanlage 'Am Hainberg' Hainbergstraße, Ebersbach
- Kleingartenanlage 'Erholung', L.-Jahn-Str. , Ebersbach
- Kleingartenanlage 'Grenzblick' Spreedorfer Str. , Ebersbach
- Kleingartenanlage 'Grüner Hang', Ebersbach
- Kleingartenanlage 'Kottmarblick', Rumburger Str., Ebersbach
- Kleingartenanlage 'Oberland', Fr.-Ebert-Str./Oberlausitzer Str.
- Kleingartenanlage 'Schulgut', Amtsgerichtsstraße, Ebersbach
- Kleingartenanlage 'Südstraße' Ebersbach
- Kleingartenanlage 'Spreeblick', Spreedorf, Ebersbach
- Kleingartenanlage 'Spreewäldchen', Reichsstraße Ebersbach
- Kleingartenanlage 'Waldfrieden', Rumburger Str., Ebersbach
- Kleingartenanlage am W.- Lucke- Weg, Neugersdorf
- Kleingartenanlage am Volksbad, Neugersdorf
- Kleingartenanlage am Teichweg, Neugersdorf
- Kleingartenanlage an der Neuwalder Straße, Neugersdorf
- Kleingartenanlage am Wasserturm, Neugersdorf

Für alle Kleingärten liegt eine Ausweisung nach § 1(3) Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vor. Eine Neuausweisung von Kleingärten ist im Planungszeitraum nicht beabsichtigt.

Friedhof

Als Grünfläche sind folgende Friedhöfe der Stadt in der Planzeichnung dargestellt:

Friedhof Neugersdorf	Neugersdorf, 'Am Friedhof'	6,0 ha
Neuer Friedhof der Ev.-luth. Kirche	Ebersbach, Oberer Kirchweg	2,0 ha
	Summe:	8,0 ha

Angaben zur Auslastung liegen nicht vor. Der annähernde Richtwert beträgt 3 m²/Einwohner. Der Flächenbedarf für die Stadt beträgt:

Bestand 2022	ca. 11.440 EW	x 3 m ² /EW	= 3,42 ha
--------------	---------------	------------------------	-----------

Bedarf

Der Bestand an Friedhofsfläche übersteigt den rechnerischen Bedarf, die Belegfläche kann daher als ausreichend betrachtet werden. Bei der prognostizierten Einwohnerabnahme ist mit keiner Verknappung an Grabflächen zu rechnen. Po-

tenzielle Erweiterungen sind derzeit nicht erforderlich. Der anhaltende Trend zur flächensparenden Urnenbestattung verringert den Flächenbedarf zudem.

Parkanlagen

Die nachfolgenden Parkanlagen sind als Grünfläche in der Planzeichnung dargestellt:

- Parkanlage 'Alter Friedhof', Neugersdorf, Dr.- Robert- Koch- Straße
- Parkanlage Hauptstraße / Schillerstraße, Neugersdorf
- Parkanlage Humboldtstraße / Zittauer Straße, Neugersdorf
- Parkanlage Martin- Luther- Straße, Neugersdorf
- Parkanlage am Teichweg, Neugersdorf
- Bismarckturm und 'Eiskeller', Neugersdorf
- Schlechteberg mit Humboldt- und Heimatmuseum, Ebersbach

Grünflächen nehmen im Siedlungsgefüge eine hohe Bedeutung ein [26]: Parkanlagen mit Bepflanzungen kühlen bei Hitze, vertragen selbst aber Wärme und Trockenheit. Bäume sind natürliche Schattenspende und sorgen für ein ausgeglichenes Mikroklima. Außerdem speichern Grünflächen Niederschlagswasser, bei Verdunstung entsteht ein kühlender Effekt. 'Grüne Inseln' in der Stadt sind daher wichtige Erholungsgebiete für die Menschen und verhindern, dass sich die Hitze zu sehr staut und zum Risiko für Wohlbefinden und Gesundheit wird. Bei der aufgezeigten Bevölkerungsentwicklung mit überwiegendem Anteil älterer Menschen stellen Grünflächen damit eine 'Fürsorgefläche' dar.

Der Wandel der klimatischen Verhältnisse stellt ein ernst zu nehmendes Problem im verdichteten Siedlungsgebiet dar. Wie im Kapitel 4.4 näher erläutert, ist zukünftig mit einer Veränderung des Lokalklimas zu rechnen [3], [26]:

- Zunehmende Temperaturen und Hitzeperioden
- Veränderungen der Niederschlagsverhältnisse (Verringerung des Jahresniederschlages, des sommerlichen Niederschlages und der klimatischen Wasserbilanz)
- Zunahme der Intensität und Häufigkeit von Extremereignissen (insb. Hochwasser und Starkregen).

Innerörtlichen Parkanlagen, insbesondere in Verbindung mit zentralen Einkaufsbereichen und im Wohnumfeld, kommen daher eine steigende Bedeutung zu. In Ebersbach-Neugersdorf liegen die flächengrößten Parkanlagen abseits der Ortsmitte, im zentralen Bereich sind Parkanlagen nur klein und mäßig ausgeprägt. Den baumbestandenen Verbindungsachsen kommt daher eine höhere lokalklimatische Wertigkeit zu.

Zukünftig soll der Entwicklung von großkronigen Laubbaumreihen oder Alleen im verdichteten Siedlungsbereich erhöhte Gewichtung beigemessen werden, um ein Grünsystem mit Parkanlagen und linearen Gehölzstrukturen durch das Stadtgebiet zu entwickeln.

Sonstige Grünflächen

Zur Auflockerung und Gliederung der Bebauung sowie zur Sicherung siedlungsökologischer Funktionen sind sonstige Grünflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Darstellungen von Grünflächen im Randbereich der Siedlung dienen der bauleitplanerischen Sicherung des Ortsrandes.

Durch die Lage der Stadt im ländlichen Raum und der damit verbundenen kurzen Wege in die Landschaft bestehen für den mobilen Teil der Bevölkerung gute Naherholungsmöglichkeiten.

Regionale Grünzüge

Der Regionalplan [4] sieht mehrere regionale Grünzüge in Ebersbach-Neugersdorf (am Schlechteberg, um den Raumbusch und um den Lerchenberg in Richtung Eibau), siehe Kap. 3.2)¹³ vor. Sie dienen insbesondere dem Siedlungsklima und dem Landschaftsbild.

Ziel ist, den 'verbindenden Grünanteil' in der umgebenden Landschaft zu erhöhen, einer Verdichtung und Ausweitung des Siedlungskörpers entgegen zu wirken und Funktionen des Naturhaushaltes zu sichern.

Insgesamt wurden im Flächennutzungsplan 302,5 ha Grünfläche verzeichnet.

10.2 Bedarf und Leitsätze

Ein weiterer Bedarf ist bis 2030 nicht gegeben. Eine Ausweisung von geplanten Grünflächen erfolgt daher nicht.

Die Ausweisung der Grünflächen im Siedlungsbereich unterstützt die geordnete städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet Ebersbach-Neugersdorf. Insbesondere in den verdichteten Siedlungsbereichen soll das Wohnumfeld weiter verbessert werden. Gleichzeitig soll eine langfristige Freihaltung von Flächen von baulicher Nutzung erfolgen.

¹³ Def.: Regionale Grünzüge sind siedlungsnahe, zusammenhängende Bereiche des Freiraumes mit unterschiedlichen ökologischen Funktionen oder naturnahen Erholungsmöglichkeiten, die von Bebauung im Sinne einer Besiedlung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten sind.

11 Verkehr

11.1 Bestand und Entwicklung

Staatsstraßen

Nr.	Bezeichnung
S 148	Grenzübergang in Richtung Löbau, Ausbau als Ortsumgehung abgeschlossen
S 140	Grenzübergang in Richtung Seifhennersdorf, Seifhennersdorfer Straße
S 142	Kreuzung mit S 148 in Richtung Zittau, Zittauer Straße

Der grenzüberschreitende Lastkraftwagenverkehr von und nach Tschechien erfolgt über den Grenzübergang der Staatsstraße 148. Die Zollabfertigung vor Ort ist mit dem Beitritt der Tschechischen Republik zum Schengener Abkommen 2007 entfallen, demnach sind Zoll- Abfertigungsplätze nicht mehr erforderlich.

Es besteht derzeit kein Sanierungs- oder Entwicklungsbedarf.

Bundesstraße

B 96	Hauptstraße im OT Ebersbach, Zittau – Oppach
------	--

Die B 96 ist die wichtigste Verbindungsstraße innerhalb des Ortsteiles Ebersbach, und eine verbindende Tangente der Oberlausitz zwischen Zittau und Oppach bzw. Bautzen und Dresden. Das damit verbundene hohe Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße 96 führt allerdings latent zu Konflikten zwischen der teilweise engen, straßenbegleitenden Wohnbebauungen und dieser regional bedeutenden Verkehrsachse.

Es ist derzeit kein Sanierungs- oder Entwicklungsbedarf bekannt.

Kreisstraßen

K 8668	Hauptstraße OT Neugersdorf
K 8672	Ebersbach - Kottmarsdorf
K 8674	Spreedorfer Straße, Ebersbach - Dürrhennersdorf
K 8675	Ebersbach - Schönbach

Zuständig für die Kreisstraßen ist die Straßenmeisterei Löbau des Landkreises Görlitz.

Grenzübergänge

Im Stadtgebiet existieren vier Grenzübergänge zur Tschechischen Republik:

Ebersbach/Bahnhofstraße – Jiříkov	Kfz bis 3,5 t; Busse, nicht motorisierte Fahrzeuge, Fußgänger
Neugersdorf/Breitscheidstraße – Jiříkov	Kfz, nicht motorisierte Fahrzeuge, Fußgänger

Neugersdorf/Hauptstraße – Jiříkov	Kfz bis 3,5 t; Busse, nicht motorisierte Fahrzeuge, Fußgänger
Neugersdorf – Rumburk (S 148 - N I/9)	Kfz ohne Einschränkung

Innerörtliche Verkehrsflächen Das innerörtliche Straßennetz wurde in den letzten Jahren schrittweise erneuert. Im verdichteten Siedlungsbereich von Ebersbach-Neugersdorf wurden dabei die Geh- und Radwege mit saniert.

Ruhender Verkehr Der Bedarf an Parkstellflächen ist am Ort der jeweiligen Leistung zu erbringen. Erhöhte Anforderungen hierzu bestehen insbesondere bei großformatigen Gewerbe und Handelseinrichtungen. In der Ortsmitte wird der Bedarf an Stellflächen in ausreichendem Maße durch die straßenbegleitenden Parkstellflächen abgedeckt. Weiterhin wurden die öffentlichen Parkplätze am Bahnhof Ebersbach als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Konfliktpunkte des ruhenden Verkehrs sind nicht bekannt.

Bilanz Insgesamt wurden in der Planzeichnung 108,1 ha Fläche als Straßenverkehrsfläche gekennzeichnet.

Schienerverkehr Ebersbach-Neugersdorf liegt an den regionalen Verbindungsstrecken Dresden – Zittau und (der nicht von Personenzügen befahrenen Strecke) Zittau – Ebersbach – Löbau. Im südlichen Bahnhofsende beginnt die Bahnstrecke nach Bakov nad Jizerou. Mit der Errichtung des Elektronischen Stellwerkes (EStw) 2008/2009 wurde der Gleisplan stark vereinfacht und im Sommer 2009 wurden die Stellwerke des Bahnhofes abgerissen.

Der Bahnhof in Neugersdorf wurde zum Haltepunkt der Deutschen Bahn AG zurückgestuft. Ein Teil der Gleisanlagen wurde demontiert. An beiden Ebersbach-Neugersdorfer Bahnhöfen halten sowohl die Züge der Regionalexpress-Linie RE2 (Dresden – Liberec (– Tanvald)) als auch die Regionalbahnen der Linie RB61 (Dresden – Zittau). Am Bahnhof Ebersbach halten auch die Züge der 'České dráhy', des tschechischen Eisenbahnverkehrsunternehmens.

Eisenbahngrenzübergang Für den grenzüberschreitenden Schienenverkehr wird der Übergang an der Spreedorfer Straße im Ortsteil Ebersbach genutzt:

Eisenbahngrenzübergang	Bahnstrecke:
Ebersbach – Rumburk	Ebersbach – Bakov nad Jizerou

Die Belange von Eigentum oder erforderlichen Freistellungsverfahren bisher bahnwirtschaftlich genutzter Flächen werden durch den vorliegenden Flächennutzungsplan nicht geregelt.

Bilanz In der Planzeichnung wurden 37,8 ha als Bahnanlagen gekennzeichnet.

Luftverkehr	<p>Der nächstgelegene internationale Flughafen befindet sich in Dresden (ca. 70 km) oder in Prag, Tschechien (Praha Ruzyne Airport, ca. 130 km).</p> <p>Auf dem Gelände des Klinikums an der Röntgenstraße befindet sich ein Hubschrauberlandeplatz, der in der Planzeichnung verzeichnet wurde.</p> <p>Es existieren keine Beschränkungen aufgrund von Flugverkehr im Stadtgebiet.</p>
Öffentlicher Personen-Nahverkehr	<p>Das Stadtgebiet wird durch den Zweckverband Verkehrsverbund Oberlausitz-Niederschlesien (ZVON) bedient. Das Stadtgebiet ist mit 22 Haltestellen und 9 Regionalbuslinien ausreichend erschlossen. Die Anbindung der Region durch den öffentlichen Nahverkehr ist vorhanden, Verbindungen bestehen u.a. nach Oppach, Zittau, Löbau und Herrenhut.</p> <p>Eine direkte ÖPNV-Verbindung in benachbarte tschechische Städte besteht nicht.</p>
Rad-/Wanderwege	<p>In der Stadt existieren abschnittsweise straßenbegleitende Radwege, die Schulen, Arbeitsstätten und Wohngebiete miteinander verbinden. Insbesondere entlang der stark befahrenen B 96 und der Spreedorfer Straße wurde ein kombinierter Fuß-/Radweg angelegt.</p> <p>Mit dem Spreeradweg, der sächsischen Mittelgebirgsroute, dem Umgebendehausradweg und der Mittelland-Route sind sächsische Radfernwege, regionale Haupt-radrouten und Routen des deutschen Radwegenetzes im touristischen Wegenetz vorhanden (vgl. [4]). Das Stadtgebiet wird von drei Wanderwegen (Ebersbach - Seifhennersdorf, Rundweg Leutersdorf - Eibau, Europäischer Fernweg) berührt. Sie durchqueren das Stadtgebiet überwiegend abseits der Hauptverkehrsstraßen.</p>
Reitwege	<p>Die Ausweisung von Reitwegen im Landkreis Görlitz obliegt im Wald nach § 12 SächsWaldG der Unteren Forstbehörde des Landkreises und im Offenland den Gemeinden. In Ebersbach-Neugersdorf sind seit 2023 im Stadtwald Reitwege ausgewiesen.</p>

11.2 Bedarf und Leitsätze

Ein weiterer Bedarf an Verkehrswegen ist bis 2030 nicht erkennbar. Fachplanungen im Bereich Verkehr sind zurzeit nicht vorhanden

Die Konflikte durch hohes Verkehrsaufkommen auf der B 96 wurden bereits benannt.

Verbotzonen

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben an klassifizierten Straßen ist im Sächsischen Straßengesetz vom 21.01.1993 bzw. im Bundesfernstraßengesetz geregelt. Außerhalb der geschlossenen Bebauung müssen alle baulichen Anlagen einen Abstand von 20 m zur Fahrbahn als Bauverbotszone und von 40 m als Baubeschränkungszone zu Bundes-, Staats- und Kreisstraßen einhalten¹⁴. Auf eine zeichnerische Darstellung wurde zu Gunsten der Lesbarkeit verzichtet.

Radwege

Die Anbindung des Rad- und Fußwegenetzes an überregionale Wege der Nachbarkommunen besitzt eine hohe Bedeutung. Ein konkreter Bedarf besteht derzeit nicht. Als Standort von Grund- und Oberschule ist in Ebersbach-Neugersdorf das gefahrlose Erreichen der Schulen entlang der stark befahrenen Straßen für Radfahrer dauerhaft zu sichern. Hierzu gehört auch die funktionale und gestalterische Anpassung der Straßenräume, insbesondere der Ausbau eines barrierefreien Wegesystems.

ÖPNV

Die bestehenden Verbindungen im Buslinien- und Bahnverkehr stellen für die Stadt Ebersbach-Neugersdorf eine wichtige Anbindung an das Umland dar und sind dauerhaft zu erhalten. Vor dem Hintergrund der steigenden Überalterung der Region wird Mobilität für alle Altersklassen gerade im Verdichtungsraum Ebersbach-Neugersdorf weiterhin von hoher Bedeutung sein. Zudem ist für das Klinikum in Ebersbach eine Anbindung an den ÖPNV unerlässlich.

¹⁴ Jeweils gemessen von der äußeren Fahrbahnkante.

12 Technische Infrastruktur

In der Planzeichnung wurden 4,7 ha als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen dargestellt.

12.1 Wasserversorgung

Wasser/ Abwasser	Die Versorgung erfolgt durch die SOWAG, die Süd-Oberlausitzer Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH in Zittau. Die kontinuierliche Versorgung aller Haushalte wird durch das vorhandene Leitungsverbundnetz gewährleistet.
Trinkwasser- schutzgebiet	Das Trinkwasserschutzgebiet 'Ebersbach' mit seinen drei Teilgebieten 'Kühler Morgen', 'Raumbusch' und 'Klunst' befindet sich im nördlichen Stadtgebiet und den angrenzenden Gemarkungen.
Löschwasser	Die Löschwasserbereitstellung aus dem Trinkwassernetz ist nur für den Erstangriff bei der Brandbekämpfung vorgesehen, die weitere Versorgung wird durch Feuerlösch- und andere Teiche sichergestellt.

12.2 Abwasserentsorgung

Schmutzwasser	<p>Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Eigenbetrieb der Stadt, dem 'Eigenbetrieb Abwasser Spreequellen' mit der Süd-Oberlausitzer Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH (SOWAG), Zittau, als Partner. Das Entwässerungssystem im Stadtgebiet wurde überwiegend als Trennsystem ausgeführt. Die Entwässerung erfolgt überwiegend im freien Gefälle.</p> <p>Planungsabsicht der Stadt Ebersbach-Neugersdorf war und ist, die gesamte verdichtete Ortslage der Stadt vollständig an das zentrale Abwassersystem anzuschließen. Der Erschließungsgrad liegt bei über 90 %.</p>
Kläranlage	<p>Eine Kläranlage für 30.000 Einwohnergleichwerte befindet sich in der Spreeaue auf Ebersbacher Flur an der B96 in Richtung Friedersdorf an der Spree. Der durchschnittliche Auslastungsgrad liegt bei ca. 80%. Nach einer zweistufigen Reinigung, anschließender biologischer Abwasserbehandlung und Nachklärung wird das Restwasser in die Spree eingeleitet.</p> <p>Eine biologische Kleinkläranlage für 100 EW- Gleichwerte arbeitet im Gewerbegebiet Kamerun.</p>

Die Abwassersatzung des Eigenbetriebes Abwasser Spreequellen sieht den zentralen Anschluss der gesamten Ortslage an die Kläranlage im Ortsteil Ebersbach vor. Eine dezentrale Entsorgung (nach dem jeweiligen Stand der Technik und gemäß DIN 4261), also eine Befreiung vom Anschluss und Benutzungszwang, ist nur in Ausnahmefällen möglich.

Rückhaltebecken Regenwasserrückhaltebecken befinden sich nordöstlich des Stadtfriedhofes Neugersdorf (zum Neubau der Stadtumgehung gehörend) sowie im Gewerbegebiet Kamerun und im Gewerbegebiet Rumburger Straße.

Regenwasser Die Entsorgung von Regenwasser auf Privatgrundstücken erfolgt z. T. auf ihnen selbst. Der Untergrund im Stadtgebiet ist aufgrund der geologischen Verhältnisse für eine Regenwasserversickerung geeignet. Im Einzelfall ist die Versickerungsfähigkeit immer standortkonkret zu prüfen. Daher wird auf allen Grundstücken, in denen die Voraussetzungen gegeben sind, die Versickerung des nicht kontaminierten Tageswassers vor Ort vorgegeben. Unbelastetes Niederschlagswasser ist in diesem Sinne möglichst vollständig und breitflächig zu versickern. Geringfrequentierte Bereiche sind wasserdurchlässig zu gestalten.

12.3 Abfallbeseitigung / Deponie

Für die Erfassung und ordnungsgemäße Beseitigung der anfallenden Abfälle aller Art (Hausmüll, Bauschutt, Abraum, Sondermüll) ist der Landkreis Görlitz zuständig. Die Entsorgung in Ebersbach-Neugersdorf wird durch die Entsorgungsgesellschaft Görlitz-Löbau-Zittau mbH abgesichert.

Im Stadtgebiet werden keine Deponien mehr betrieben.

Zu weiteren Angaben bezüglich Altlasten siehe Kap. 13 und Beikarte 2.

12.4 Fernwärme

In Teilen der Stadt Ebersbach-Neugersdorf wird ein Fernwärmenetz mit rund 1.500 Abnehmern in Gewerbe, öffentlichen Einrichtungen und privaten Kunden betrieben. Das Heizkraftwerk der 'Stadtwerke Oberland GmbH' speist das Wohngebiet Oberland mit Wärme und Warmwasser. Das im Stadtzentrum vorhandene Neubauwohngebiet, ein Kindergarten und das Rathaus werden durch ein externes Heizwerk der Stadtwerke Oberland mit Wärme und Warmwasser versorgt.

Leitungstrassen

Die Leitungstrassen wurden aufgrund der Lesbarkeit im Flächennutzungsplan nicht gesondert gekennzeichnet.

Bei erd- und freiverlegten Fernwärmeleitungen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitungen und der dazugehörigen Bauwerke in einem Schutzstreifen vom 3 m (je 1,50 m beidseitig der Trasse) keine Gebäude errichtet oder sonstige Einrichtungen vorgenommen werden, die geeignet sind, den Bestand der Leitungen und Kabel nebst Anlagen oder Anlagenteilen zu beeinträchtigen oder zu gefährden.

12.5 Energieversorgung

Hochspannung

Die Versorgung der Stadt mit Strom erfolgt über das Leitungsnetz der 'Sachsen-Energie AG', Dresden (ENSO). Ebersbach-Neugersdorf gehört zum Meisterbereich Neusalza-Spremberg und wird vom Umspannwerk Friedersdorf gespeist. Im Stadtgebiet existieren keine Freileitungen über 100 kV.

Mittelspannung

Das Stadtgebiet wird zu 100 % durch ein Netz von Mittel- und Niederspannungsleitungen versorgt. Der Normalbedarf ist damit abgesichert. Die erdverlegten Leitungstrassen sind aufgrund der Übersichtlichkeit nicht im Flächennutzungsplan verzeichnet.

Allgemeine Baubeschränkung

Für alle Baumaßnahmen im Näherungsbereich der Freileitungen (50 m von der Trassenführung) ist eine gesonderte Standortzustimmung einzuholen. Schutzzonen entlang der 110 kV- und der 380 kV- Trassen im Abstand von beidseitig 25 m und entlang der 20 kV von beidseitig 7,5 m sind zu beachten.

Gasversorgung

Das Stadtgebiet Ebersbach-Neugersdorf wird mittels einer Ferngashochdruckleitung versorgt und ist damit an das öffentliche Erdgasnetz angeschlossen. Versorgungsunternehmen ist ebenfalls die 'SachsenEnergie AG'. An Leitungstrassen sind Schutzstreifen von bis zu 10 m Breite einzuhalten, in denen Bepflanzungen eingeschränkt werden.

12.6 Nachrichtenwesen

Festnetz Die Stadt ist vollständig mit einem Festnetz zur Telekommunikation ausgestattet. Netzbetreiber ist die Deutsche Telekom GmbH, Sitz Bonn.

Breitband Die DSL-Verfügbarkeit in der Stadt Ebersbach-Neugersdorf wird mit mindestens 50 Mbit/s Übertragungsgeschwindigkeiten angegeben. Die Stadtverwaltung beabsichtigt sich an der Digitalen Offensive des Freistaates Sachsen zu beteiligen.

12.7 Immissionsschutz

'Trennungsprinzip' Bei raumbedeutsamen Planungen sind die zukünftigen Flächennutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie sonstige schutzwürdige Gebiete soweit als möglich vermieden werden. Im Zuge der Bauleitplanung sind durch die Darstellung eines ausreichenden Abstandes zwischen Gebieten mit wesentlich unterschiedlichen Emissionen und die Anordnung von Zwischenzonen zur Abschirmung von Emittenten, Gefahren oder Beeinträchtigungen im Vorfeld abzuwehren.

Gebiete mit erhöhten Emissionswerten sind i.d.R. von einem Teil der gewerblichen Bauflächen insbesondere innerhalb der dichten Bebauung der Stadt Ebersbach-Neugersdorf zu erwarten. Die vorhandenen (Klein-)Betriebe sind schon seit Jahren im Gebiet ansässig und haben damit Bestandsschutz. Im Zuge der Genehmigung der jeweiligen technischen Anlagen wurden durch das Umweltamt Immissionsrichtwerte bestimmt und Nebenbestimmungen erlassen, zu deren Einhaltung die Betriebe verpflichtet wurden.

Eine zusätzliche Darstellung von Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Planzeichen 15.6 PlanZV 90) wird für planerisch nicht erforderlich gehalten, da die ansässigen Firmen - soweit erforderlich - rechtswirksame immissionsschutzrechtliche Genehmigungen für die betriebenen Anlagen besitzen.

Schallschutz Die Neuanlage von Wohnbauflächen an Verkehrsstrassen erfordert zur Abwehr gesundheitsschädlicher Einwirkungen i.d.R. schalltechnische Untersuchungen. Das Erfordernis ist im Rahmen der konkreten Planungen mit den Fachbehörden abzustimmen. Dies ist besonders hinsichtlich neu auszuweisender Wohnbauflächen erforderlich.

12.8 Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie

12.8.1 Windkraftanlagen

- Windkraftanlagen (WKA)** Windenergieanlagen zählen zu den privilegierten Vorhaben nach § 35 BauGB und haben daher aufgrund der erforderlichen Standortbedingungen im Außenbereich einen besonderen Vorrang.
- Im Stadtgebiet existieren keine Windenergieanlagen.
- In Ebersbach-Neugersdorf bieten sich keine Standorte für Windenergieanlagen an. Begründung:
- Der südliche Teil des Stadtgebietes ist vollständig bewaldet, hier sind keine geeigneten Standorte vorhanden. Die Abstände zur Wohnbebauung sind zu gering um Störungen zu vermeiden.
 - Die westlichen und nördlichen Stadtgebiete sind nahezu vollständig bebaut, hier sind keine Standorte mit ausreichendem Schutzabstand vorhanden.
 - Auf den landwirtschaftlichen Flächen im östlichen Stadtgebiet wären die erforderlichen Mindestabstände zur vorhandenen Wohnbebauung von 500 m für Anlagen in Kuppenlage nicht gegeben, so dass keine potentiellen Standorte vorhanden sind.
- Regionalplanung** Im Regionalplan 2022 sind keine Vorrang- oder Eignungsgebiete für Windenergieanlagen in Ebersbach-Neugersdorf ermittelt worden. Das Stadtgebiet gilt als Tabuzone (vgl. Kap. 3).
- Landschaftsplanung** Die benannten Konflikte wurden in den Landschaftsplänen [6, 7] graphisch verdeutlicht. Zur Vermeidung entgegenstehender Nutzungs- und Schutzinteressen kommen daher bei gegenwärtiger Sachlage keine Gebiete in Ebersbach-Neugersdorf für die Errichtung von Windenergieanlagen in Frage.
- Ausschluss** Alle Flächen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes werden aus den oben genannten Konflikten für die Aufstellung von Windenergieanlagen nach § 35 (1) Nr. 5 BauGB ausgeschlossen.

12.8.2 Photovoltaik-Großanlagen

Für 'gebäudeunabhängige', also auf Freiflächen aufgestellte Photovoltaikanlagen besteht ab einer Höhe von 3 Metern und einer Länge von 9 Metern die Genehmigungspflicht mittels einer Baugenehmigung.

Bestand

Im Gewerbegebiet 'Rumburger Straße' besteht auf 2,3 ha Fläche nördlich und Südlich der Adam-Ries-Straße/Hofeweg eine Photovoltaik-Großanlage. Sie wird durch ein externes Unternehmen betrieben.

Die Flächen sind in der Planzeichnung als Gewerbefläche dargestellt (vgl. B-Plan Rumburger Straße'.

An der oberen Viebiggasse sind weitere 2,0 ha mit einer Großanlage belegt. Die Fläche wurde als Teil einer Mischbaufläche dargestellt (vgl. B-Plan Rumburger Straße'.

Sonstige Anlagen zur Energiegewinnung

Anlagen zur Gewinnung von Wasserkraft oder Biomasseanlagen sind im Stadtgebiet von Ebersbach-Neugersdorf nicht vorhanden.

13 Altlasten

Für das Gebiet der Stadt Ebersbach-Neugersdorf sind 157 Altlastenverdachtsflächen registriert¹⁵. Die Altlasten wurden durch das Umweltamt Görlitz, Sachgebiet Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde [9] bewertet und hinsichtlich ihrer Gefährdung für bestehende oder geplante Nutzungen eingeschätzt.

Für die Stadt zeigt sich folgende Gesamtübersicht:

Erkundungsstand nach [9]	Zahl in der Gemarkung
historische Erkundung (HE) abgeschlossen	44 Standorte
Orientierende Untersuchung (OU) abgeschlossen	36 Standorte
Detailuntersuchung (DU) abgeschlossen	7 Standorte
Sanierung (Sa) abgeschlossen	22 Standorte
Sanierung (Sa) geplant / begonnen	1 Standorte
keine Untersuchung durchgeführt	47 Standorte



Nachrichtliche Darstellung
in der Planzeichnung

In der Planzeichnung werden die Altlasten (Altstandort/Altablagerung) mit dem nebenstehenden 'Symbol' nachrichtlich wiedergegeben. Im Sinne eines 'Warnvermerkes' werden somit die Bereiche gekennzeichnet, in denen Altlasten vorhanden sind.

Beikarte 2 - Altlasten

Der Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB wird mit der Beikarte 2 – Altlasten entsprochen, in der Einzelstandorte entsprechend der Festlegung des Umweltamtes dargestellt sind. Alle Standorte sind in dieser Beikarte dargestellt. Die amtliche Liste der Verdachtsflächen mit Altlastenkennziffer, Erläuterungen wurde dem Anhang beigelegt.

Ablagerungen

Im Stadtgebiet existieren aktuell keine Hausmülldeponien oder Halden (siehe Kap. 12.3, Kap. 13, Beikarte 2 zum FNP). Für die Altdeponie am 'Bismarckturm' ist die Sanierung abgeschlossen, für die Altdeponien 'Goldener Löwe', 'Klunst', 'Kottmarsdorfer Straße', 'Kottmarsdorfer Straße/Kux', 'Oststraße' und 'Zackes Steinbruch' wurde jeweils die Historische Erkundung ohne Sanierungserfordernis abgeschlossen. Orientierende Untersuchungen wurden für die Deponie 'Hetzwalde, Neueibauer Straße', für die Altdeponie 'ehemaliger Bräuerteich, Mozartstraße' und die 'Hausmülldeponie Seifhennersdorfer Straße' durchgeführt. Für die 'Altdeponie ehemaliger Steinbruch, Georgswalder Straße' wurde keine Untersuchung durchgeführt.

¹⁵ Quelle: Landratsamt Görlitz (Sachgebiet Altlasten), Stand 11/2015

Das Bestehen von Konflikten zu den ausgewiesenen Flächennutzungen des Flächennutzungsplanes wird von der Fachbehörde im Einzelfall gewertet. Bei Veränderung von Flächennutzungen ist die Schutzwürdigkeit der geplanten Nutzung erneut zu prüfen. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung Abstimmungen mit dem Umweltamt, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, erforderlich. Zur Gefahrenabschätzung ist der Untersuchungsbedarf hinsichtlich der Altlasten an der jeweiligen beabsichtigten Nutzung der Fläche zu orientieren und entsprechend zu konkretisieren. Nach Auswertung der Untersuchungen ist in Zusammenarbeit mit den Fachbehörden darüber zu entscheiden, unter welchen Prämissen (ggf. vorherige Sicherung/ Sanierung) eine bestimmte Nutzung möglich ist.

**Geplante
Wohnbauflächen**

In den **neu ausgewiesenen Wohnbauflächen** sind keine Altlastenstandorte vorhanden, ein Nutzungskonflikt hinsichtlich Altlasten oder Ablagerungen liegt nicht vor. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanungen sind dennoch mögliche Konflikte mit den Auswirkungen von Altlastenstandorten in Abstimmung mit der Fachbehörde zu lösen.

14 Natur und Landschaft

Landschaftspläne in genehmigten Flächennutzungs- plänen

Zum Flächennutzungsplan 2023 liegen die Landschaftspläne der Städte Ebersbach 2003 und Neugersdorf 2002 vor. Diese wurden parallel zu den Flächennutzungsplänen der jeweiligen Städte als eigenständige Fachgutachten erstellt und sind Bestandteil der genehmigten Flächennutzungsplan-Fassungen.

Da die vorliegende **1. Änderung des Flächennutzungsplanes als Aktualisierung beider genehmigter Planwerke gilt, können die grundlegenden Inhalte der Landschaftspläne als weiterhin gültig gelten.**

In den vorliegenden Landschaftsplänen wird der Naturhaushalt hinsichtlich seiner Teilfunktionen Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Lokalklima, Lebensraum für Flora und Fauna analysiert und bewertet sowie die Eignung des Plangebietes zur landschaftsbezogenen Erholungsnutzung (Landschaftsbild) untersucht und dokumentiert. Die Leitlinien zur Entwicklung des Stadtgebietes sowie landschaftsplanerische Entwicklungsempfehlungen liegen daher vor.

14.1 Anforderungen und Ausweisungen

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

Die Schutzgebiete nach SächsNatSchG wurden bereits in Kap. 4.6 aufgeführt.

Im Flächennutzungsplan können Entwicklungsbereiche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung (SPE – Flächen) von Natur und Landschaft gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt werden.

Diese Entwicklungsbereiche werden i.d.R. aus landschaftspflegerischer Sicht als Defizitgebiete mit Aufwertungsnotwendigkeit erachtet. Sie können als potentielle Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a (3) BauGB erachtet werden.

Die dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nicht ausschließlich als Kompensationsflächen für Eingriffe durch bauleitplanerische Entwicklungen zu sehen. Vielmehr sind auch sonstige kommunale, verbandsinitiierte, gemeindeübergeordnete oder anderweitige landschaftspflegerische Entwicklungsmaßnahmen in diesen Bereichen durchführbar.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ebersbach-Neugersdorf sind keine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

14.2 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

Die im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Bauflächen sind als Eingriff im Sinne des § 9 SächsNatSchG¹⁶ zu erachten sowie Eingriffe im Sinne des § 8 SächsWaldG, wenn Waldflächen betroffen sind. Durch die geplanten Vorhaben erfolgen nachhaltige und irreversible Schäden an den Schutzgütern des Naturhaushaltes. Das detaillierte Ausmaß der erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist im gegenwärtigen Planungsstand nicht zu ermitteln. Weiterhin können genauere Angaben zu den betroffenen Schutzgütern des Naturhaushaltes aufgrund der geringen Schärfe der geplanten Siedlungserweiterungen zurzeit nicht erfolgen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird daher überschlägig eine Flächenbilanzierung des zu ermittelnden Eingriffes bzw. der wertgleichen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

Die geplanten Bauflächen befinden sich gemäß der Landschaftspläne der Städte nicht in sensiblen oder für den Naturhaushalt besonders hochwertigen Bereichen. Die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes, die durch die geplanten Vorhaben erfolgen, sind daher auf ein planerisches Mindestmaß reduziert.

Die Ausgestaltung der Baugebiete soll zur Konkretisierung des Vermeidungsgebotes folgende Grundsätze beachten:

- flächensparsame Baugebiete und geringe Grundstücksgrößen
- Verringerung von Verkehrsflächen, sparsame und ökologische Ausgestaltung
- Dezentrale, möglichst breitflächige und vollständige Niederschlagsversickerung in Bereichen, die hierzu die hydrogeologischen Bedingungen aufweisen
- geringfrequentierte Wege und Stellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten
- Durchgrünung innerhalb des Baugebietes sowie an Ortsrändern

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind konkretere Darstellungen nicht möglich, hier wird auf die Ausgestaltungsmöglichkeiten der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind die Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze zu präzisieren.

Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Ausgleichsmaßnahmen für Bauvorhaben mit Eingriffstatbestand können zeit- und ortsunabhängig durchgeführt werden. Hierbei ist ein wertgleicher Ausgleich für die vernichteten Teile des Naturhaushaltes zu erbringen. Ein artgleicher¹⁷ Ausgleich ist rechtlich nicht festgeschrieben.

Weiterhin sind die Maßnahmen sowohl dem Eingriff vorzuziehen als auch nach erfolgtem Eingriff durchzuführen. Nach der Sächsischen Ausgleichsverordnung sollen die Kompensationsmaßnahmen innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren

¹⁶ Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

¹⁷ Artgleicher Ausgleich liegt vor, wenn zum Beispiel bei einem Eingriff bislang unversiegelte Flächen versiegelt werden und als Ausgleich bestehende Versiegelungen auf anderen (Ausgleichs-) Flächen beseitigt werden.

nach dem Eingriff erfolgen.

Die ortsunabhängige Durchführung von Kompensationsmaßnahmen bietet die Möglichkeit, verschiedene Maßnahmen zu bündeln und diese kostengünstiger an anderer Stelle durchzuführen. Dies offeriert der Stadt die Möglichkeit ein Flächenpool anzulegen, indem verschiedene und mehrere landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Kennzeichnung

Im Flächennutzungsplan erfolgt keine explizite Kennzeichnung der Ausgleichsflächen. Die dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind für die Durchführung von Maßnahmen sowie zum Erwerb von Kompensationsflächen im Sinne des § 200a BauGB geeignet. Eine Zuordnung von Eingriffsflächen zu Ausgleichsflächen erfolgt nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplanes. Hier wird auf die Steuerung und das Entwicklungsgebot durch die verbindliche Bauleitplanung verwiesen.

15 Ablagerungen / Bodenschätze

Bergbau

In Ebersbach-Neugersdorf existieren verschiedene bergrechtliche Gebietsfestlegungen [24].

Eine Fläche mit Altbergbau von rund 0,3 ha befindet sich am Kuxteich, unmittelbar an der Kottmarsdorfer Straße.

Ein bergrechtlicher Abschlussbetriebsplan wurde für die ehemalige Kiesgrube im nördlichen Teil des Raumbuschs (Wasserschutzzone III a) auf einer Fläche von rund 6,2 ha erstellt.

Eine Bergbauberechtigung gemäß § 8 Bundesberggesetz besteht (bis 2030) für den Steinbruch am Klunstberg [24]. Hier erfolgt der Gesteinsabbau von Gabbro zur Herstellung von Schotter und Splitt auf ca. 12 ha Fläche. Hierzu liegt derzeit ein Hauptbetriebsplan vor

Ablagerungen

Lagerstätten, im Sinne von natürlichen Ablagerungen oder Ansammlungen von mineralischen Rohstoffe mit wirtschaftlichem Wert, sind für die Gemarkung Ebersbach-Neugersdorf nicht bekannt. Auf anthropogene Ablagerungen (Altdeponien usw.) wurde in Kap. 13 hingewiesen.

16 Landwirtschaft

16.1 Bestand

In der Stadt Ebersbach-Neugersdorf werden gegenwärtig ca. 988 ha landwirtschaftlich genutzt [20], ca. 48 % der Gesamtbodenfläche. Davon sind ca. 2/3 Ackerland und ca. 1/3 Grünland.

Ackerzahl 40

Die durchschnittlichen Ertragsmesszahlen (EMZ) in der Region sind eher gering: die Ackerzahl liegt bei rund 40, die Grünlandzahl bei ca. 39. Die Böden besitzen somit eine geringe bis mittlere Fruchtbarkeit. Erschwerende Faktoren für die Bearbeitung sind der hohe Lehmanteil (vgl. Kap. Boden), die damit verbundene langsame Erwärmung im Frühjahr und der hohe Steingehalt. Die Böden sind damit für den Anbau von Intensivkulturen mit früher Ernte nicht geeignet

Agrar-Betriebe

Im Stadtgebiet von Ebersbach/Sa. gibt es gegenwärtig 9 landwirtschaftliche Betriebe [20], davon bewirtschaften 4 Betriebe weniger als 10 ha, 4 Betriebe 10 bis 100 ha und ein Betrieb mehr als 100 ha landwirtschaftliche Fläche. Alle Betriebe liegen im Ortsteil Ebersbach. In drei Betrieben erfolgt (in geringem Umfang) Rinder- und Schweinehaltung, zudem existieren Pferdehaltungen.

Ausweisung

In der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes wurden 692 ha als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Weitere 302 ha am stadtnahen Siedlungsrand und in den Gewässerauen wurden als Grünflächen dargestellt.

16.2 Bedarf und Leitsätze

Entsprechend der natürlichen Gegebenheiten sowie der derzeit vorherrschenden intensiven Landbewirtschaftung auf sehr großen Ackerschlägen ergeben sich folgende Erfordernisse:

- Nutzungsaufgabe oder Extensivierung von landwirtschaftlichen Flächen auf Pufferstreifen entlang von Gewässern und Feuchtflächen (entsprechend Sächsischem Wassergesetz),
- Strukturierung der Ackerfluren durch Feldhecken, Gehölze und Baumreihen zur Minderung der Erosionsgefahren sowie zur Verbesserung des Landschaftsbildes und der Biotopvernetzung,
- Anlage von extensiver Grünlandnutzung auf erosionsgefährdeten Hangabschnitten.

Den allgemeinen Anforderungen an eine umweltgerechte und ordnungsgemäße Landwirtschaft zufolge, die sich an der sogenannten 'guten fachlichen Praxis' orientiert, ist durch die landwirtschaftliche Bodennutzung auch der Sicherung und Entwicklung des Landschaftsbildes Rechnung zu tragen.

Flurneuordnung Eine Agrarplanung oder eine amtlich geleitete Flurneuordnung existiert für das Stadtgebiet nicht.

Planung Veränderungen der landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen sind nicht absehbar, eine Vergrößerung der landwirtschaftlichen Nutzfläche nicht erkennbar.

Die Notwendigkeit zur nachhaltigen Sicherung der Bodenfruchtbarkeit auf gefährdeten Standorten, der Schutz und die Verbesserung von naturschutzrechtlich gesicherten Flächen sowie die Existenz von ertragsschwachen Böden wurden benannt.

17 Forstwirtschaft

17.1 Bestand

19% Waldfläche In Ebersbach-Neugersdorf existieren derzeit rund 380 ha Waldfläche (ca. 19 % der Gemarkung) im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes [Sachsenforst, 23]. Trotz der dichten Bebauung sind im Norden mit dem Raumbusch und im Süden mit dem Stadtwald in der Gemarkung relativ große zusammenhängende Waldflächen vorhanden.

Historische Waldentwicklung In historischen Zeiten wurde die Waldfläche erheblich reduziert: rund 207 ha Waldflächen wurden seit 1800 beseitigt, während nur 44 ha wiederbewaldet wurden [23].

Die Waldfläche besteht zum überwiegenden Teil aus artenarmen Nadelholzforsten und entspricht nicht der natürlichen Vegetationszusammensetzung der Wälder des Naturraumes.

Langfristig ist die Überführung der Nadelholzreinbestände in artenreichere Laubmischwälder anzustreben. Vor dem Hintergrund des Klimawandels mit zunehmender Trockenheit und geringer Grundwasserneubildung sowie den damit verbundenen Kalamitäten (u.a. Borkenkäferbefall) ist die Dringlichkeit der Umbaumaßnahmen als erheblich einzuschätzen.

Die Waldfunktionskartierung¹⁸ [23] weist folgende flächenhafte Objekte auf:

Größe	Ausweisung / Funktion	Lage
305,5 ha	Wald mit Wasserschutzfunktion	Teile des Wasserschutzgebietes Ebersbach
145,3 ha	Wald mit besonderer Erholungsfunktion, Intensitätsstufe I	Stadtwald im Süden Schlechteberg
197,0 ha	Wald mit besonderer Erholungsfunktion, Intensitätsstufe II	Teile des Stadtwaldes Raumbusch
34,4 ha	Landschaftsprägender Wald	Schlechteberg
> 30 ha	Wald mit Biotopschutzfunktion	Flächenhafte besonders wertvolle oder gesetzlich geschützte Biotope
6,7 ha	Wald mit besonderer Sicht- und Immissionsschutzfunktion	Nordwestlich Abbaugelände Klunz
3,4 ha	Wald mit Anlagenschutzfunktion	Beidseitig entlang der S 148, n. Kottmarsdorf

¹⁸ Staatsbetrieb Sachsenforst, Stand: 07.03.2013

17.2 Bedarf und Leitsätze

Die Entwicklungsgrundsätze zu forstwirtschaftlichen Flächen sind:

- Waldmehrung, vor allem auf erosionsgefährdeten großflächigen Äckern,
- Umbau der bestehenden Waldflächen in einen standortgerechten, naturnahen Nadel-Laub-Mischwald,
- Sicherung und Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten in Waldregionen,
- Erhalt von Sonderstandorten (Bruchwald, Waldwiese etc.) bei der Bestandspflege,
- Erhalt bzw. Förderung von artenreichen Waldsäumen bei Bestandspflege und Aufwaldungen.

Planung

Seitens der Stadt Ebersbach-Neugersdorf liegen keine Planungen auf forstwirtschaftlichen Flächen vor

Zusammenfassung der städtebaulichen Planung

17.3 Städtebauliche Ziele

Für den Flächennutzungsplan 2023 der Stadt Ebersbach-Neugersdorf wurden unter Beachtung der im Baugesetzbuch enthaltenen Planungsgrundsätze (§ 1 (5) BauGB) und der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen spezifische Einzelziele formuliert. Die Umsetzung dieser Ziele kann auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nur über die Darstellung der beabsichtigten Bodennutzung (§ 5 (1) u. (2) BauGB) und die Vermerke planerischer Absichten (§ 5 (4) BauGB) erfolgen.

	Planungsziele	Umsetzung der Planungsziele
Wohnungsbau	Bereitstellung ausreichender Bauflächen für Wohnbauzwecke, wobei mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll	Nutzung vorhandener Baulücken im Innenbereich Maßvolle Abrundung und Ergänzung der 'im Zusammenhang bebauten Bereiche' auf straßenbegleitenden Flächen
	Neue Bauflächen sollen mit beschränktem wirtschaftlichem Aufwand erschließbar sein und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen	Angliederung neuer Baugebiete an bestehende Bebauung (u.a. straßenbegleitende Neuausweisungen)
	Konzentration der künftigen Siedlungsentwicklung in verkehrlich gut erschlossenen Siedlungsteilen zur Vermeidung von Landschaftszersiedelung	Darstellung neuer Wohnbauflächen angrenzend zu bereits erschlossenen Wohngebieten oder als Lückenschluss
	Siedlungstätigkeit im Sinne der regionalplanerisch zugestandenen Entwicklungsmöglichkeiten	Umfang der Wohnbauflächen entsprechend der prognostizierten Einwohnerentwicklung inkl. Zuwanderungsgewinn mit Bedeutung als Zentraler Ort für die umliegende ländliche Region
Gewerbe	Deckung des Flächenbedarfs der ansässigen Betriebe oder neuer Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie für die örtliche Grundversorgung	Darstellung bestehender gemischter Bauflächen zur Sicherung des Bestandes, insbesondere entlang der Hauptverbindungsstraßen
	Maßvolle Bereitstellung von Flächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben	Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Gewerbegebiet Rumberger Straße
Ortsbild	Erhalt der gewachsenen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder	Abgrenzung der bebauten / bebaubaren Bereiche entlang vorhandener Bebauung und Darstellung der dahinterliegenden Grünflächen (Vermeidung der Gefahr einer zweiten Reihenbebauung) Darstellung von innerörtlichen Grünflächen
Orts- und Landschaftsbild	Schutz der Landschaft und des Naturhaushaltes Erhalt der Ortsränder und Ortsrandeingrünungen	Freihaltung des Außenbereiches Darstellung von Grünflächen am Ortsrand auf privaten Flurstücken
Naturschutz und Landschaftspflege	Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	Darstellung von Grünflächen im Siedlungskörper Nachrichtliche Übernahme der geschützten

		Flächen und Landschaftsbestandteile
	Schutz der Landschaft vor Zersiedelung	Bestehende Gebäude und Gebäudegruppen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die keine weitere städtebauliche Entwicklung erfahren sollen, sind nur in ihrem Bestand und nicht als Baufläche dargestellt.
Freizeit, Erholung, Fremdenverkehr	Sicherung und Entwicklung der Grünflächen	Darstellung von Grünflächen
	Ausbau der Eignung für Naherholung und Fremdenverkehr	Darstellung von Rad- und Wanderwegebeziehungen

17.4 Flächenbilanz

Die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Flächenwerte wurden auf Basis der amtlichen digitalen Liegenschaftskarte (ALK) ermittelt, auf der die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes erstellt wurde. Dabei wurden Bestandsflächen und geplante Flächen addiert. Die Werte wurden gerundet.

Art der baulichen Nutzung nach PlanZV	Größe	Anteil
Wohnbauflächen	321,7 ha	14,5%
Gemischte Bauflächen	155,6 ha	7,0%
Gewerbliche Bauflächen	83,1 ha	3,8%
Sonderbauflächen / Sondergebiete	15,5 ha	0,7%
Flächen für Gemeinbedarf	20,4 ha	0,9%
Bahnanlagen	34,1 ha	1,5%
Straßenverkehrsfläche	158,0 ha	7,1%
Verkehrsflächen m. besondere Zweckbestimmung	14,4 ha	0,6%
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	1,8 ha	0,1%
Grünflächen	286,3 ha	12,9%
Wasserflächen	12,1 ha	0,5%
Flächen für Landwirtschaft	725,4 ha	32,7%
Flächen für Wald	387,4 ha	17,5%
Summe	2.215,7 ha	100,0%

18 Anhang

18.1 Karten

Karte 1 a	Planzeichnung Flächennutzungsplan in 2 Teilen (Nord- und Südteil)	1:5.000
Beikarte 1:	Denkmalschutz	1:10.000
Beikarte 2:	Altlasten	1:10.000

18.2 Abbildungen

ABB. 1: LAGE IM RAUM DER STADT EBERSBACH-NEUGERSDORF	5
ABB. 2: STADT EBERSBACH-NEUGERSDORF MIT SEINEN ORTSTEILEN	6
ABB. 3: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 1990-2021	37
ABB. 4: ALTERSSTRUKTUR DER BEVÖLKERUNG 1990 UND 2021	39
ABB. 5: PROGNOSE DER EINWOHNERZAHLEN BIS 2016 BIS 2040 (2021=100)	41
ABB. 6: ENTWICKLUNG MÄNNER-/FRAUENANTEILE 2010-2030 NACH ALTERSGRUPPEN	42

18.3 Quellen

- [1] Stadtverwaltung Ebersbach-Neugersdorf: Angaben zu Bauleitplanverfahren und Bauvorhaben seit 1990, Gemeinbedarfseinrichtungen. Bauamt Ebersbach-Neugersdorf, 09/2023
- [2] Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Ebersbach-Neugersdorf (InSEK). Stand 07.07.2013.
- [3] Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Stand 25.09.2012 inkl. Umweltbericht. Erlassen aufgrund von § 7 Abs.1 des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPlG) vom 11. Juni 2010 (SächsGVBl. S. 174), zuletzt geändert durch Artikel 4 vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451, 468). Dresden 2013.
- [4] Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien: Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien. Aufstellungsbeschluss am 01.10.2013, Beschlussfassung der Verbandsversammlung über die Abwägung der im Beteiligungsverfahren nach § 9 Abs. 3 ROG eingegangenen Stellungnahmen am 15.12.2022, Satzungsbeschluss zum Regionalplan am 26.01.2023. Der Regionalplan wurde am 2. März 2023 bei der obersten Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde zur Genehmigung eingereicht.
- [5] Daten zu Grundwasserwasser, Gewässerstruktur, Boden. Hrsg.: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Dresden: 09/2023
- [6] Flächennutzungsplan der Stadt Neugersdorf. Stand 12.08.2002 mit Landschaftsplan.
- [7] Flächennutzungsplan der Stadt Ebersbach/Sachsen. Stand 01.04.2008 mit Landschaftsplan.
- [8] Hochwasserschutzkonzeption Nr. 42 – Spree oberhalb Talsperre Bautzen. Hrsg.: Staatliches Umweltfachamt Bautzen, Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen. Bautzen 01/2005
- [9] Landratsamt Görlitz, Umweltamt: Auskünfte zu Schutzgebieten und -objekten, Altlasten. Görlitz 11/2015
- [10] Daten zur Denkmalpflege. Hrsg.: Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, Referat Inventarisierung / Listenerfassung. Dresden: 13.10.2015
- [11] Daten zur Archäologie. Hrsg.: Landesamt für Archäologie, Referat 31 Inventarisierung / Listenerfassung. Dresden: 13.10.2015
- [12] Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2023: Gemeindestatistik 2022 für die Stadt Ebersbach-Neugersdorf zu den Fachteilen Bevölkerung und Wohnen. Kamenz, 09/2003
- [13] Sächsische Staatskanzlei Ref. 35: Geburtenrate in Sachsen. demografie.sachsen.de. 2012.
- [14] Wegweiser-Kommune: Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung, www.wegweiser-kommune.de, Daten 09/2023.
- [15] Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.): Demografischer Wandel in Deutschland. Heft 1: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern, Ausgabe 2013.
- [16] Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung – Alte und neue Herausforderungen für die Planung. Prognosemodell der IWU. Universität Kassel 2007.
- [17] Leerstandsquote in der Stadt Ebersbach-Neugersdorf . Angabe der Stadtverwaltung zur städtebaulichen Entwicklung und Förderung, 09/2023.
- [18] Umweltbericht 2009 Landkreis Görlitz. Hrsg.: Landkreis Görlitz, Umweltamt. Görlitz: 30.10.2010
- [19] Wirtschafts atlas Sachsen. Hrsg.: Industrie und Handelskammer Dresden (IHK) 2015. Wirtschafts atlas-sachsen.de, 2023.
- [20] Wirtschafts- und Flächendaten der Stadt Ebersbach-Neugersdorf. Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz: 2023
- [21] Sachsen in Karten Ausgabe 2015. Hrsg.: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz: 2015

- [22] Sportstättenleitplanung Ebersbach/Sa. und Neugersdorf. Vorgezogene Kurzfassung für Sportfreianlagen als Fachbeitrag zum Stadtentwicklungskonzept der Stadt Ebersbach /Sa.. Stand: 10.08.2009
- [23] Daten zu Waldfunktionen, Waldbiotopen, Waldentwicklung und Forstgrunddaten. Hrsg.: Staatsbetrieb Sachsenforst, Kompetenzzentrum Wald und Forstwirtschaft, Referat 45. Graupa: 23.10.2015
- [24] Daten zum Bergbau. Hrsg.: Sächsisches Oberbergamt, Referat 31 Markscheidewesen. Freiberg: 19.10.2015.
- [25] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG): Überschwemmungsgebiete Sachsen. Dresden: 11/2015
- [26] Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung: Regionales Klimaanpassungsprogramm der Region Dresden (Entwurf). Dresden 11/2012.

18.4 Liste der Denkmale

In der Mappe im Anhang

18.5 Liste der Altlastenstandorte

In der Mappe im Anhang