

STADT ZITTAU

Flächennutzungsplan Erläuterungsbericht

I Ergänzung der Darstellungen des Ortsteiles Hartau

II Mängelbehebung für die bisher von der Genehmigung ausgenommenen Teile

III Änderungen auf Grund von Stadtratsbeschlüssen

IV Aktualisierung nachrichtlicher Übernahmen und Vermerke

V Änderungen Bebauungsplangebiet Weinau

SV Zittau, Dezernat I
Amt für Bauaufsicht, Stadtplanung und Liegenschaften
Referat Stadtplanung

17.11.2005

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

0	Vorbemerkung	Seite
		1
	Verfahrensablauf Flächennutzungsplanung	3
	Verfahrensablauf Landschaftsplanung	7

I	Ergänzung des Ortsteiles Hartau	Seite
	Einleitung	8
I.1.	Übergeordnete Planungen	
I.1.1.	Landes- und Regionalplanung	10
I.1.2.	Agrarstrukturelle Vorplanung (AVP) und Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung (AEP)	10
I.1.3.	Kommunale Entwicklungsplanungen	11
I.2.	Flächennutzung	
I.2.1.	Siedlungsentwicklung und Siedlungsstruktur, historische Entwicklung	13
I.2.2.	Bevölkerungsdaten	14
I.2.3.	Bestandserhebung / Planung	16
I.2.3.1.	Bauflächen / Baugebiete	17
I.2.3.1.1.	Wohnbauflächen	17
I.2.3.1.2.	Dorfgebiet	18
I.2.3.1.3.	Sondergebiete	18
I.2.3.2.	Gemeinbedarfsflächen	19
I.2.3.3.	Verkehrsflächen	19
I.2.3.4.	Grünflächen	20
I.2.3.5.	Wasserflächen, Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft	22
I.2.3.6.	Flächen für Versorgungsanlagen, Hauptversorgungsleitungen	23
I.2.3.7.	Flächen für den Natur- und Landschaftsschutz, Denkmalschutz	25
I.2.3.8.	Flächen des Altbergbau, Gebietsgeologie	26
I.2.3.9.	Altlastenverdachtsflächen und Altlasten	27
I.3.	A n h a n g	29

II	Mängelbehebung für die von der Genehmigung ausgenommenen Teile	Seite
II.1.	Räumliche Teile 1.1 bis 1.8	43
II.2.	Sachlicher Teil 2.1	46

III	Änderungen auf Grund von Stadtratsbeschlüssen	Seite
III.1.	Änderung der Darstellung südlich Ottokarplatz	47
III.2.	Änderung Windkraftanlagen	48

IV	Aktualisierung nachrichtlicher Übernahmen und Vermerke	Seite
IV.1.	Übergeordnete Planungen	49
IV.2.	Wasserflächen	50

		Seite
IV.3.	Flächen für Versorgungsanlagen, Hauptversorgungsleitungen	52
IV.4.	Flächen für Natur- und Landschaftsschutz	52
IV.5.	Flächen des Altbergbau	53
IV.6.	Altlastenverdachtsflächen und Altlasten	53
IV.7.	A n h a n g	55
V	Änderungen Bebauungsplangebiet Weinau	Seite 67

0 Vorbemerkung

Die Bauleitplanung ist Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinde (Art. 28 Abs. 2 GG). Das Baugesetzbuch unterscheidet in § 1 Abs. 2 zwischen der vorbereitenden (Flächennutzungsplan) und der verbindlichen (Bebauungsplan) Bauleitplanung.

Der Flächennutzungsplan enthält die Grundzüge der geplanten städtebaulichen Entwicklung für einen bestimmten Zeitraum nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde. Der notwendige Flächenbedarf wird nach der Art der Nutzung und Lage entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung für das Gemeindegebiet im Flächennutzungsplan dargestellt und gibt auch Aufschluss über die Maßnahmen und Nutzungsregelungen anderer Planungsträger, die sich im Gemeindegebiet räumlich auswirken.

Der Flächennutzungsplan ist die Grundlage und Voraussetzung für die Aufstellung der Bebauungspläne.

Er ist nach dem Baugesetzbuch ein Rechtsplan, der zwar keine Rechtswirkungen nach außen hat, jedoch die Planungsträger, also die Gemeinde und alle Träger öffentlicher Belange, bei den weiterführenden Planungen an die darin enthaltenen Darstellungen bindet.

Für den einzelnen Bürger wird mit dem Flächennutzungsplan keine rechtliche Bindung geschaffen, aber auf Grund der grundsätzlichen Bedeutung des Flächennutzungsplanes für die künftige Entwicklung der Gemeinde sollte die Mitwirkungsmöglichkeit im Rahmen der Bürgerbeteiligung, insbesondere von den betroffenen Grundstückseigentümern, genutzt werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Mit dem Vorliegen eines genehmigten Flächennutzungsplanes sind die aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Satzungen nicht mehr genehmigungspflichtig durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Die Genehmigungspflicht bleibt für Bebauungspläne bestehen, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind.

(Auszug aus dem Erläuterungsbericht des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Zittau)

Der Flächennutzungsplan hat gemäß den gesetzlichen Bestimmungen das gesamte Gemeindegebiet zu umfassen.

Seit dem 01.01.1999 ist Hartau durch das Gesetz zur Gemeindegebietsreform in der Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien vom 28.10.1998 als Ortsteil in die Große Kreisstadt Zittau eingegliedert. Zum Zeitpunkt der Eingliederung von Hartau hatte der Flächennutzungsplan in den bis dahin geltenden städtischen Grenzen den Verfahrensstand erreicht, dass die Entwurfserarbeitung abgeschlossen war. Für die damalige Gemeinde Hartau existierte ein Vorentwurf des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1992. Es bestand somit grundsätzlich die Notwendigkeit der Aktualisierung (Datenerfassung, Prognoseerstellung) sowie auf Grund der Eingemeindung das Erfordernis der Integration in die Gesamtplanung.

Nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB können räumliche Bereiche aus den Darstellungen ausgenommen werden, wenn die Planung für diesen Bereich noch nicht ausgereift ist oder Entscheidungen darüber von Entwicklungen in anderen Bereichen abhängen.

Aus den genannten Gründen wurde mit Beschluss des Stadtrates am 21.01.1999 (Beschluss-Nr. 02/01/99) der Ortsteil Hartau von den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Zittau ausgenommen und festgelegt diesen Bereich zu einem späteren Zeitpunkt zu ergänzen.

Der Stadtrat hat am 27.05.1999 mit Beschluss-Nr. 48/05/99 den abschließenden Beschluss über den Flächennutzungsplan der Stadt Zittau, bestehend aus dem Planteil A und dem Planteil B (transparentes Deckblatt) mit dem Erläuterungsbericht, gefasst.

Im Oktober 1999 wurde für den Flächennutzungsplan der Stadt Zittau die Genehmigung beantragt.

Mit Datum 02.02.2000 erhielt die Stadt Zittau einen Bescheid (Aktenzeichen: 51-2511.10-86 Zittau 1/1) des Regierungspräsidiums Dresden, in welchem der von der Stadt Zittau am 27.05.1999 beschlossene Flächennutzungsplan in der Fassung vom Juli 1999 unter Ausnahme räumlicher und sachlicher Teile sowie unter Auflagen und redaktionellen Änderungen genehmigt wurde.

Die mit dem genehmigten Teil verbundenen Auflagen und redaktionellen Änderungen wurden eingearbeitet und der Erläuterungsbericht entsprechend den Hinweisen geändert sowie für diese Änderungen das ergänzende Verfahren entsprechend den Hinweisen des Regierungspräsidiums Dresden durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zittau, bestehend aus dem Planteil A und dem Planteil B (transparentes Deckblatt) sowie dem Erläuterungsbericht, ist in der Fassung Juli 1999 und den Änderungen gemäß dem Genehmigungsbescheid mit der Bekanntmachung am 06.11.2000 wirksam geworden.

Mit dem Beschluss des Stadtrates der Großen Kreisstadt Zittau am 29.01.2004 wurde mit der Ergänzung der Darstellungen des Ortsteiles Hartau auch die Weiterbearbeitung des Flächennutzungsplanes, insbesondere die Verfahrensführung für die von der Genehmigung ausgenommenen Teile sowie weitere Änderungen, eingeleitet. Die einzelnen Verfahrensschritte sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.

Nach erfolgter abschließender Beschlussfassung durch den Stadtrat und die Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen wird für **die Ergänzung, die Mängelbehebung und die Änderungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Zittau** die Genehmigung beantragt. **Die Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke** unterliegt nicht der Genehmigung nach § 6 BauGB.

V o r e n t w u r f Flächennutzungsplan Zittau

1. Aufstellungsbeschluss des Rates der Stadt Zittau vom 26.03.1990
Bekanntmachung durch Abdruck im „Zittauer Bauanzeiger“ am 03.09.1990 Nr.29/3/90
2. Beteiligung der Raumordnungsbehörde bei der Bezirksverwaltung mit Schreiben vom 25.09.1990 (§ 1 Abs. 4 und § 4 Abs. 3 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung - BauZVO) und des Regierungspräsidiums Dresden, Abteilung Umwelt und Regionalentwicklung mit Schreiben vom 07.05.1991 (§ 246 a Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO)
3. Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 der BauZVO durch Auslegung vom 30.07.1990 bis 24.08.1990 und Unterrichtung der Bürger am 23.08.1990
4. Aufforderung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.08.1990 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 BauZVO, Unterrichtung am 17.08.1990

E n t w u r f Teilflächennutzungsplan Zittau-Süd

5. Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung am 2.09.1991
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Abdruck im „Zittauer Stadtanzeiger“ am 02.10.1991 Nr. 4/09/91
6. Beteiligung der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 24.05.1995
7. Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Gemeindevertretung zum Entwurf des Teilflächennutzungsplanes Zittau-Süd mit Erläuterungsbericht am 20.10.1994 Nr. 110/10/94
8. Auslegung des Entwurfes Teilflächennutzungsplan Zittau-Süd, bestehend aus dem Plan und dem Erläuterungsbericht, in der Zeit vom 18.04.1995 bis zum 18.05.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Bekanntmachung am 07.04.1995 im „Zittauer Stadtanzeiger“
9. Aufforderung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.05.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 BauGB

V o r e n t w u r f Teilflächennutzungsplan Zittau (Nord)

10. Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 28.05.1997
Bekanntmachung durch Abdruck im „Zittauer Stadtanzeiger“ am 06.06.1997 Nr. 50/05/97
11. Beteiligung der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 17.11.97
12. Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Gemeindevertretung am 25.06.1998 zum Vorentwurf des Teilflächennutzungsplanes Zittau (Nord) mit Erläuterungsbericht Nr. 49/06/98
13. Auslegung des Entwurfes Teilflächennutzungsplan Zittau (Nord), bestehend aus dem Plan und dem Erläuterungsbericht, in der Zeit vom 20.07.1998 bis zum 20.08.1998 nach § 3 BauGB

Bekanntmachung am 03.07.1998 im „Zittauer Stadtanzeiger“

Durchführung einer Unterrichtung und Erörterung am 05.08.1998 für interessierte Bürger

14. Aufforderung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 13.07.1998 bzw. 14.07.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 BauGB
15. Prüfung der vorgebrachten Anregungen sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange durch die Gemeindevertretung am 26.11.1998 Nr. 85/11/98

E n t w u r f Flächennutzungsplan Zittau

16. Beschluss der Gemeindevertretung am 16.07.1998 zur Zusammenführung des Entwurfes Teilflächennutzungsplan Zittau-Süd und des Vorentwurfes Teilflächennutzungsplan Zittau (Nord) zum Gesamtentwurf Flächennutzungsplan Zittau
Bekanntmachung im „Zittauer Stadtanzeiger“ am 24.07.1998 Nr. 59/07/98
17. Beschluss der Gemeindevertretung am 21.01.1999 zum Ausnehmen von Flächen und Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan sowie zur Billigung und Auslegung des Entwurfes Flächennutzungsplan Zittau Nr. 02/01/99
18. Auslegung des Entwurfes Flächennutzungsplan Zittau, bestehend aus dem Planteil A/I, Planteil A/II und Planteil B (transparentes Deckblatt) mit dem Erläuterungsbericht in der Zeit vom 08.02.1999 bis zum 29.03.1999 nach § 3 Abs. 2 BauGB
Bekanntmachung am 29.01.1999 im „Zittauer Stadtanzeiger“
19. Aufforderung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 01.02.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 BauGB
20. Prüfung der vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange durch die Gemeindevertretung am 27.05.1999 Nr. 47/05/99
21. Abschließenden Beschluss der Gemeindevertretung am 27.05.1999 über den Flächennutzungsplan der Stadt Zittau, bestehend aus Planteil A und Planteil B (transparentes Deckblatt) mit dem Erläuterungsbericht Nr. 48/05/99
22. Genehmigung des von der Stadt Zittau am 27.05.1999 beschlossenen Flächennutzungsplanes, in der Fassung vom Juli 1999, mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 02.02.2000 (Az.: 51-2511.10-86 Zittau 1/1) gemäß § 6 Abs. 1 und 3 BauGB unter Ausnahme räumlicher Teile und eines sachlichen Teils und unter Auflagen sowie redaktionellen Änderungen
23. Beitrittsbeschluss der Gemeindevertretung am 04.05.2000 sowie Beschluss zur Billigung und Auslegung/Beteiligung an den Änderungen gemäß Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 02.02.2000 (Az.: 51-2511.10-86 Zittau 1/1) Nr. 40/04/00
24. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 3 BauGB durch Auslegung des gemäß Bescheid geänderten Flächennutzungsplanes Zittau, bestehend aus dem Planteil A und Planteil B (transparentes Deckblatt) mit dem Erläuterungsbericht, in der Zeit vom 23.05.2000 - 09.06.2000
Bekanntmachung am 15.05.2000 im „Zittauer Stadtanzeiger“
25. Aufforderung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 08.05.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme
26. Prüfung der vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.06.2000 durch die Gemeindevertretung Nr. 56/06/00

und Bestätigung des Flächennutzungsplanes in der Fassung Juli 1999 mit den Änderungen gemäß Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 02.02.2000 (Az.: 51-2511.10-86 Zittau 1/1)

27. Ausfertigung des Flächennutzungsplanes in der Fassung Juli 1999 mit den Änderungen gemäß Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 02.02.2000 (Az.: 51-2511.10-86 Zittau 1/1), bestehend aus dem Planteil A und dem Planteil B (transparentes Deckblatt) mit dem Erläuterungsbericht am 19.10.2000 durch den Oberbürgermeister
28. Beschluss der Gemeindevertretung am 26.10.2000 über die Einleitung eines Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan der Stadt Zittau
Bekanntmachung am 06.11.2000 im „Zittauer Stadtanzeiger“ Nr. 94/10/00
29. Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes im „Zittauer Stadtanzeiger“ am 06.11.2000
30. In Kraft treten des Flächennutzungsplanes der Stadt Zittau in der Fassung Juli 1999 mit den Änderungen gemäß Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 02.02.2000 (Az.: 51-2511.10-86 Zittau 1/1), bestehend aus dem Planteil A und dem Planteil B (transparentes Deckblatt) sowie dem Erläuterungsbericht am 06.11.2000
31. Beschluss der Gemeindevertretung am 23.10.2003 über die Einbeziehung der Änderung zum Sondergebiet WKA (Windkraftanlagen) in das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Stadt Zittau
Bekanntmachung am 05.11.2003 im „Zittauer Stadtanzeiger“ Nr. 82/10/03

V o r e n t w u r f E r g ä n z u n g O r t s t e i l H a r t a u i m F l ä c h e n n u t z u n g s p l a n

32. Beschluss der Gemeindevertretung am 29.01.2004 zur Ergänzung des Ortsteiles Hartau sowie zur frühzeitigen Bürger- und TÖB-Beteiligung
Bekanntmachung am 13.02.2004 im „Zittauer Stadtanzeiger“ Nr. 02/01/04
33. Bekanntmachung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Ergänzung des im Flächennutzungsplan der Stadt Zittau ausgenommenen Ortsteiles Hartau
Bekanntmachung am 13.02.2004 im „Zittauer Stadtanzeiger“
Durchführung einer Unterrichtung und Erörterung am 25.02.2004 für interessierte Bürger
34. Frühzeitige Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange am Vorentwurf Ergänzung des Ortsteiles Hartau im Zeitraum vom 08.03. – 16.04.2004

V e r f a h r e n s f o r t f ü h r u n g F l ä c h e n n u t z u n g s p l a n G e s a m t s t a d t

35. Beschluss der Gemeindevertretung am 29.04.2004 über die Billigung und Auslegung der Änderungen und der Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zittau - Fassung vom 22.04.2004 - Nr. 25/04/04
- I - Ergänzung der Darstellungen des Ortsteiles Hartau
 - II - Mängelbehebung für die bisher von der Genehmigung ausgenommenen Teile
 - III - Änderungen auf Grundlage der Beschlüsse Nr. 94/10/00 und 82/10/03
 - IV- Änderungen auf Grund der aktualisierten nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke

Bekanntmachung am 14.05.2004 im „Zittauer Stadtanzeiger“

36. Auslegung der Änderungen und der Ergänzung des Flächennutzungsplanes Zittau, bestehend aus dem Planteil A und Planteil B (transparentes Deckblatt) mit dem Erläuterungsbericht in der Zeit vom 24.05.2004 bis zum 25.06.2004 nach § 3 Abs. 2 BauGB.
Bekanntmachung am 14.05.2004 im „Zittauer Stadtanzeiger“
37. Aufforderung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 19.05.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 BauGB
38. Beschluss der Gemeindevertretung am 08.07.2004 über die Teilabwägung betreffend die Änderung der Darstellung südlich Ottokarplatz des Flächennutzungsplanes der Stadt Zittau in der Fassung vom 22.04.2004
Bekanntmachung am 23.07.2004 im „Zittauer Stadtanzeiger“ Nr. 52/07/04
39. Beschluss der Gemeindevertretung am 19.05.2005 über Nr. 43/05/05
I. die Abwägung des Flächennutzungsplanes (Ergänzung, Mängelbehebung, Änderungen und Aktualisierung vom 22.04.2004) sowie
II. Billigung und Auslegung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 17.05.2005
Bekanntmachung am 03.06.2005 im „Zittauer Stadtanzeiger“
40. Auslegung der Änderungen und der Ergänzung des Flächennutzungsplanes Zittau in der Fassung vom 17.05.2005, bestehend aus dem Planteil A und Planteil B (transparentes Deckblatt) mit dem Erläuterungsbericht in der Zeit vom 13.06.2005 bis zum 18.07.2005 nach § 3 Abs. 2 BauGB.
Bekanntmachung am 03.06.2005 im „Zittauer Stadtanzeiger“
41. Aufforderung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 20.06.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 BauGB
- vorgesehene Beschlussfassung der Gemeindevertretung am 24.11.2005:*
42. ***Abwägung und abschließender Beschluss über die Ergänzung, Mängelbehebung, Änderungen sowie Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke des Flächennutzungsplanes***

L a n d s c h a f t s p l a n u n g Stadt Zittau (ohne den Ortsteil Hartau)

Beschluss der Gemeindevertretung am 26.11.1998 über die Billigung des Vorentwurfes Landschaftsplan Zittau, bestehend aus 16 Karten und 2 Textbänden Nr. 84/11/98

Aufforderung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich wesentlich berührt wurden, mit Schreiben vom 15.12.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 6 BNatSchG i.V.m. § 4 und § 7 SächsNatSchG

Prüfung der Stellungnahmen durch die Gemeindevertretung am 27.05.1999 sowie Beschluss der Gemeindevertretung zur Berücksichtigung des gemäß Abwägung überarbeiteten Landschaftsplanes als Arbeitsgrundlage in fortführenden Planungen Nr. 46/05/99

L a n d s c h a f t s p l a n u n g Ortsteil Hartau

Beschluss der Gemeindevertretung am 21.12.2000 über die Billigung des Vorentwurfes Landschaftsplan Ortsteil Hartau, bestehend aus 12 Karten und 2 Textbänden Nr. 109/12/00

Aufforderung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich wesentlich berührt wurden, mit Schreiben vom 04.10.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 6 BNatSchG i.V.m. § 4 und § 7 SächsNatSchG

Überarbeitung des Landschaftsplanes auf Grundlage der Abwägung der Stellungnahmen der Fachbehörden

Erstellung der Karte 13 – Kompensationsflächen / - maßnahmen

Vorstellung des Landschaftsplanes im Ortschaftsrat Hartau am 07.03.2002

Nr. 25/04/04

Integration von Maßnahmen aus dem Landschaftsplan in die Ergänzung des Ortsteiles Hartau im Flächennutzungsplan Bestandteil des Billigungsbeschlusses zur Auslegung und TÖB-Beteiligung
--

I Ergänzung des Ortsteiles Hartau

Einleitung

Am 29.01.2004 hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau den Beschluss (Nr. 02/01/04) gefasst, dass der bisher von den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Zittau ausgenommene Bereich „Ortsteil Hartau“ nun ergänzt werden soll (s. auch Punkt 0 - Vorbemerkung).

Auf Grundlage des erarbeiteten Vorentwurfes erfolgte am 25. Februar 2004 die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Form einer Unterrichtung und Erörterung zur Flächennutzungsplanergänzung des Ortsteiles Hartau. Zuvor waren die Entwicklungsmöglichkeiten bereits im Ortschaftsrat diskutiert worden.

Im Zeitraum vom 04.03. bis 16.04.2004 wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Vorentwurf durchgeführt. Zur Stellungnahme aufgefordert wurden:

- > Landkreis Löbau-Zittau: Bereiche Naturschutz, Abfallrecht, Wasser und Immissionsschutz
- > Süd-Oberlausitzer Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH
- > Stadtwerke Zittau
- > Landesamt für Archäologie
- > Bergamt Hoyerswerda
- > Sächsisches Forstamt Löbau
- > Staatliches Umweltfachamt Bautzen (jetzt Umweltfachbereich RP Dresden)
- > Wassergenossenschaft Hartau e.G.

Nach Auswertung der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange im Ortschaftsrat am 19.04.2004 erfolgte die Entwurfserarbeitung für den Ortsteil Hartau sowie die Bearbeitung der Bereiche innerhalb des Gesamtstadtgebietes, die bisher von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes Stadt Zittau ausgenommen sind, außerdem die Einarbeitung der Änderungen und der Aktualisierungen (s. 0 - Vorbemerkung).

Der erarbeitete Plan wurde anschließend in der Beratungsgruppe beim Regierungspräsidium Dresden vorgestellt und diskutiert.

Am 29.04.2005 hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau den Beschluss über die Billigung und Auslegung der Änderungen und der Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zittau (Fassung vom 22.04.2004) zur

- I - Ergänzung der Darstellungen des Ortsteiles Hartau - Entwurf
- II - Mängelbehebung für die bisher von der Genehmigung ausgenommenen Teile
- III - Änderungen auf Grundlage der Beschlüsse Nr. 94/10/00 und 82/10/03
- IV - Änderungen auf Grund der aktualisierten nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke

gefasst.

Die Bürgerbeteiligung durch Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 24.05.2004 bis 25.06.2004 im Foyer des Zittauer Rathauses und im ehemaligen Gemeindeamt im Ortsteil Hartau.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sowie die grenzüberschreitende Unterrichtung wurde vom 19.05.2004 bis 28.06.2004 durchgeführt.

Die Behandlung der im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erfolgte durch Beschlussfassung im Stadtrat am 08.07.2004 bzw. 19.05.2005. Auf Grund von Änderungen, Ergänzungen und Aktualisierungen, die entsprechend der Abwägung in den Flächennutzungsplan einzuarbeiten waren (Billigungsbeschluss Stadtrat 19.05.2005 der FNP-Fassung vom 17.05.2005), wurde eine erneute Beteiligung der Bürger, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erforderlich. Die Auslegung zur Beteiligung der Bürger erfolgte in der Zeit vom 13.06.2005 bis zum 18.07.2005. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 BauGB aufgefordert.

In der Stadtratssitzung am 24.11.2005 ist die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren Juni/Juli 2005 (FNP-Fassung vom 17.05.2005) und die abschließende Beschlussfassung über die Ergänzung, Mängelbehebung, Änderungen sowie Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke des Flächennutzungsplanes der Stadt Zittau (Fassung vom 17.11.2005) vorgesehen.

Die sich aus der Abwägung ergebende Einarbeitung unwesentlicher Plankorrekturen sowie die Berücksichtigung von Hinweisen einzelner TÖB im Erläuterungsbericht machen ein erneutes Beteiligungsverfahren entbehrlich. Die Bürger und Träger öffentlicher Belange werden durch die genannten Veränderungen nicht erstmalig oder stärker als bisher berührt.

I.1. Übergeordnete Planungen

I.1.1. Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 24 Abs. 3 des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz-SächsLPIG) erfolgte 2002 die Fortschreibung des seit 1994 verbindlichen Landesentwicklungsplanes, auf Grund wesentlicher Änderungen der Ausgangslage und Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung.

Mit der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den **Landesentwicklungsplan** (LEP) Sachsen vom 16.12.2003 wurde der LEP 2003 in Kraft gesetzt.

Der Textteil des Landesentwicklungsplanes gliedert sich in das Leitbild für die Entwicklung des Freistaates Sachsen, einen überfachlichen Teil mit Zielen und Grundsätzen und einen fachlichen Teil mit Zielen und Grundsätzen. Der Kartenteil umfasst Festlegungskarten und Erläuterungskarten. Dem LEP ist eine Begründung beigelegt.

Der Landesentwicklungsplan ist auf einen Zeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Die Regionalpläne sind innerhalb von drei Jahren nach in Kraft setzen des Landesentwicklungsplanes anzupassen.

Der **Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien** wird gemäß § 6 Abs. 5 SächsLPIG gegenwärtig durch Fortschreibung an den Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (2003) angepasst.

Inzwischen ist bereits die Anhörung der Träger öffentlicher Belange am Vorentwurf der ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien, Fassung vom 17.12.2004, erfolgt.

Die Bauleitpläne der Gemeinde sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Gemeinde ist somit an die im Landesentwicklungsplan, als auch die im Regionalplan, festgelegten Ziele der Raumentwicklung gebunden.

Gemäß den Angaben der Raumnutzungskarte (M 1:100 000, Stand 17.12.2004) des o.g. Vorentwurfes des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien wurden die für den Ortsteil Hartau zutreffenden raumordnerischen Ausweisungen im Teil B des Flächennutzungsplanes aktualisiert (s. I.2.3.7.)

Mit dem Landesentwicklungsplan 2003 bleibt die bisherige Funktion Zittaus als Mittelzentrum weiterhin unbestritten bestehen.

I.1.2. Agrarstrukturelle Vorplanung (AVP) / Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung (AEP)

Die im Zeitraum von 1994 bis 1996 im Auftrag des Landkreises Löbau-Zittau erarbeitete Agrarstrukturelle Vorplanung (AVP), sowie auch die im Zusammenhang mit der seit 1997 begonnenen Einbeziehung der tschechischen Nachbargemeinden in Erarbeitung befindlichen Agrarstrukturellen Entwicklungsplanung (AEP), beinhalten neben dem Ortsteil Eichgraben auch den Ortsteil Hartau der Gemarkung Zittau.

I.1.3. Kommunale Entwicklungsplanungen

Vorentwurf Flächennutzungsplan

Im Jahr 1991 wurde das Verfahren zur Erstellung eines Flächennutzungsplanes für die damalige Gemeinde Hartau eingeleitet. Für den Vorentwurf, Planfassung vom März 1992, erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie eine Bürgeranhörung, für welche aber zum heutigen Zeitpunkt der Nachweis nicht mehr erbracht werden kann.

Mitte der 90-iger Jahre wurde die planerische Tätigkeit in Hartau auf die Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzeptes und die Umsetzung dringender Maßnahmen aus dieser Planung konzentriert.

Ortsentwicklungskonzeption

Für den Ortsteil Hartau existiert ein örtliches Entwicklungskonzept, welches 1995 für die damalige Gemeinde erarbeitet wurde.

Im Rahmen dieser Planung wurden im März und im Juni 1995 öffentliche Veranstaltungen durchgeführt, in welchen die Analyse, Bewertung sowie das Vorkonzept vorgestellt und durch die Bürger diskutiert wurden.

Darüber hinaus erfolgte die Bildung eines Arbeitskreises, u.a. unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde, des Amtes für ländliche Neuordnung und des Ortsdenkmalpflegers, zur Abstimmung von Themenschwerpunkten.

Diese sehr ausführlich diskutierte Entwicklungsplanung bildete die Basis für die Flächennutzungsplanung des zu ergänzenden Ortsteiles Hartau, unter Beachtung der geänderten Rahmenbedingungen.

Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan ist eine informelle Planung und als Fachplan für Naturschutz und Landschaftspflege Voraussetzung für diese fachbezogenen Aussagen im Flächennutzungsplan.

Seit 1997 ist darüber hinaus die Genehmigung eines Flächennutzungsplanes nur mit Vorliegen eines Landschaftsplanes möglich.

Auf Grundlage der Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln erfolgte bereits im Juni 2000 ein Vergabebeschluss durch den Technischen Ausschuss des Stadtrates zur Erstellung eines Landschaftsplanes für den Ortsteil Hartau.

Am 30.11.2000 wurde der Landschaftsplan-Vorentwurf im Ortschaftsrat Hartau durch die Planerin vorgestellt. Der Stadtrat billigte mit Beschluss-Nr. 109/12/00 am 21.12.00 den Vorentwurf.

Als Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich wesentlich berührt sind, wurden beteiligt:

- > Landratsamt Löbau-Zittau - Umweltamt
- > Staatliche Umweltfachamt Bautzen (jetzt Umweltfachbereich RP Dresden)
- > Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien

Auf Grundlage der fachlichen Stellungnahmen o.g. Träger öffentlicher Belange wurden bestimmte Formulierungen und Detailaussagen ergänzt bzw. geändert, die aber inhaltlich keine wesentliche Änderung darstellen.

Der Landschaftsplan (Juni 2001) besteht aus 2 Textbänden (Planung/ Analyse) und 13 Karten.

Analysiert wurden die landschaftsökologischen Grundlagen, die Landschaftsentwicklung, Flächennutzungen, Restriktionen und die Leistungsfähigkeit sowie Empfindlichkeit von Natur und Landschaft.

Im Planteil wird auf Grundlage der Konfliktanalyse die landschaftsplanerische Zielsetzung aus fachplanerischer Sicht dargelegt.

Die dargestellten Belange von Natur und Landschaft sollen für den Flächennutzungsplan als fachliche Handlungs- und Entscheidungsgrundlage dienen und die Aussagen ergänzen. In den Karten sind die Detailaussagen standortbezogen nachvollziehbar.

In den Flächennutzungsplan für den Ortsteil Hartau, Planteil B, wurden bestimmte geeignete Darstellungen aus dem Landschaftsplan übernommen. Das betrifft insbesondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Einzelmaßnahmen sind standortbezogen und detailliert in der Tabelle H 1 und H 2 (Anhang I.3.) nachvollziehbar.

B e a u u n g s p l a n u n g e n

Im Zeitraum von 1995 bis 1997 wurden drei Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne durchgeführt.

Der **Bebauungsplan Nr. 1 für das Wohngebiet „Töpferblick“** wurde am 29.05.1997 durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen und mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 30.07.1997 genehmigt.

Die auf einer Fläche von 1,3 ha im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung mit 17 Eigenheimen ist zwischenzeitlich realisiert.

Für den **Bebauungsplan Nr. 2 „Untere Dorfstraße, Bereich Schule“** in Alt-Hartau erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 24.10.1996 der Beschluss der Satzung, welche durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Bescheid am 07.02.1997 genehmigt wurde und der mit Bekanntmachung in Kraft getreten ist. Eine Umsetzung der Planung wurde bisher noch nicht begonnen.

Das Verfahren für den **Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der Ziegelei“** in Hartau wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates von Dezember 1997 ebenfalls bis zur Satzung geführt.

Nach Prüfung des Verfahrens hat das Regierungspräsidium Dresden die Satzung als nicht genehmigungsfähig beurteilt, insbesondere auf Grund der unzureichenden Behandlung einzelner öffentlicher Belange und der ungelösten Problematik des ehemaligen unterirdischen Bergbaus.

Nach Vorberatung im Ortschaftsrat wurde daraufhin am 28.04.2002 der Aufhebungsbeschluss zum Bebauungsplan im Stadtrat gefasst.

Die vorhandene gewerbliche Nutzung ist im Rahmen des Bestandsschutzes und unter Beachtung des § 35 Baugesetzbuch gesichert. (Entwicklungsabsicht s. Punkt I.2.3.5.)

I.2. Flächennutzung

I.2.1. Siedlungsentwicklung und Siedlungsstruktur, historische Entwicklung

Hartau ist seit 1999 Ortsteil von Zittau. Die Ortschaft erstreckt sich im Süden des Stadtgebietes auf einer Fläche von 522 ha entlang der Neiße bis ins Zittauer Gebirge.

Neben Landwirtschaft, Gartenbau und Hausweberei war ab etwa 1840 der Braunkohlenabbau, zum späteren Zeitpunkt ergänzt durch Tongrube und Ziegelei, strukturbestimmend für den Ort.

Hartau stellt sich als zweigeteilter Ort dar.

Alt-Hartau, der ältere Dorfteil, hat sich parallel zum Flusslauf in Nord-Süd-Richtung entwickelt und wurde erstmals 1375 als „Harte“ (hart = Gebirgswald) erwähnt.

Dieser dichtgedrängte Siedlungsteil nimmt unter den Ortsformen des Zittauer Landes eine eigenwillige Sonderstellung ein. Die Siedlung folgt zwar dem Schema eines Waldhufendorfs, ähnelt aber auch den Gassengruppendörfern der nördlichen Lausitz und weist eine angerartige Erweiterung an der „Alten Schule“, in deren Mitte eine Linde steht, auf.

Neu-Hartau ist hauptsächlich im Zeitraum von 1725 – 1844 im Bereich des sogenannten „Viebig“, auch „Huttung“ genannt, entstanden. Der Ort erweiterte sich um die Jahrhundertwende und nach dem 1. Weltkrieg zum Gebirge hin durch Bebauung mit Siedlungs- und Einfamilienhäusern sowie einer „leichten Verstädterungstendenz“ durch den Bau mehrstöckiger Miets- und Geschäftshäuser.

Die traditionelle Hausweberei spielte im 19. Jahrhundert in Neu-Hartau keine Rolle mehr, es erfolgte eine Entwicklung zur Bergarbeitersiedlung.

Bei den Altbauten sind besonders aus denkmalpflegerischer Sicht, auf Grund der Art ihrer Ausführung, das ehemalige „Forstgut“ von 1756, die schlichten Umgebendhäuser und die massiv untersetzten Fachwerkbauten mit dekorativen Holzverschalungen und Jalousie-Klappläden hervorzuheben (Oberen Dorfstraße).

Das Wahrzeichen von Hartau, das „Röhrhäusl“ mit seinem achteckigen Grundriss, wurde 1726 zur Aufnahme der Verteilerleitung für die älteste hölzerne Wasserzuleitung nach Zittau errichtet, die natürlich nicht mehr in Betrieb ist.

In der Geschichte von Hartau war, wie bereits erwähnt, der Braunkohleabbau ein bedeutsamer Abschnitt.

Die Fläche, über welche sich der Braunkohletief- und Tagebau erstreckte, beträgt rund 750 000 m². Beginnend um 1836 erfolgte mit Unterbrechungen bis zum Jahr 1953, dem Zeitpunkt der entgeltigen Einstellung des Tagebaus, eine Kohleförderung in Hartau.

Die im ehemaligen Abbaugelände verlaufenden Bäche „Goldbach, Pfaffenbach und Weißbach“ wurden mehrmals verlegt, um unter den Bächen befindliche Kohlepfeiler abzubauen zu können bzw. um eine größere Tagebaufläche für die Kohlegewinnung freizumachen.

(Quelle: Geschichtlicher Abriss über den Braunkohlenbergbau in Hartau, erstellt durch Dipl.-Ing. D. Donath)

Im Zusammenhang mit der Historie des Ortes ist die bis heute andauernde rege Vereinstätigkeit zu nennen. Alle Vereine sind in der Ortsverbands-Gemeinschaft der Vereine im Ort Hartau e.V. zusammengefasst.

Mitglieder des Ortsverbandes Hartau (Stand 25.02.2004):

- | | |
|---|-------------------------------|
| > Freiwillige Feuerwehr | > Seniorentreff Hartau |
| > Kaninchenzuchtverein S 209 | > Rassegeflügelzuchtverein |
| > Kleingartenanlage Dreiländereck e.V. | > Kreativgruppe Hartau |
| > Kleingartenanlage Wochenendsiedler e.V. | > Grenzenlos e.V. |
| > OSV Zittau e.V. Abt. Pferdesport | > Kinderfarm Birkenhof e.V. |
| > Hundesportverein Hartau e.V. | > Dreiländerpunkt Zittau e.V. |
| > Schulträgerverein Hartau | > Jugendclub Hartau |

Zur Geschichte und dem Wirken der Vereine in Hartau liegt eine Ausarbeitung vor, die ebenfalls durch Herrn Dipl.-Ing. D. Donath erstellt wurde.

I.2.2. Bevölkerungsdaten

Der Bevölkerungsrückgang der 80er Jahre in der damaligen DDR hat sich auch nach der Vereinigung der beiden deutschen Staaten bis Mitte der 90er Jahre fortgesetzt.

In den Jahren 1996 bis 2000 nahm die Bevölkerung wieder leicht, aber stetig zu. Die Zunahme der Bevölkerung ist hauptsächlich mit der realisierten Eigenheimbebauung im Bebauungsplangebiet „Töpferblick“ und dem damit verbundenen Zuzug von Einwohnern zu begründen.

Der wieder beginnende Bevölkerungsrückgang ab dem Jahr 2001 hat vor allem demographische Ursachen.

Jahr	Einwohner Hartau	Datenquelle
1984	794	Stat. Landesamt d. Freistaates Sachsen
1985	723	"
1989	606	"
1990	594	"
1995	553	"
1996	556	"
1997	564	"
1998	574	"
1999	619	Einwohnermelderegister Stadt Zittau
2000	629	"
2001	617	"
2002	619	"
2003	619	"

Zum 31.12.2003 ergibt sich für den Ortsteil Hartau bei einer Gemarkungsgröße von 5,28 km² eine Bevölkerungsdichte von 117 Einwohnern/km² (zum Vergleich: 1984 waren es 150 Einwohner/ km²).

Geburtenentwicklung

Jahr	absolut	je 1000 Einw.	
1984	4	5,4	bezogen auf Hartau
1985	10	13,8	"
1989	5	8,3	"
1990	3	5,1	"
1995	1	1,8	"
1996	3	5,4	"
1997	4	7,1	"
1998	3	5,2	"
2000	5	7,9	"
2001	2	3,2	"
2002	6	9,7	"
2003	2	3,2	"

Quelle: Einwohnermelderegister der Stadt Zittau

Bevölkerungsstruktur

Durchschnittsalter der Hartauer Bevölkerung

Quelle: Berechnung Kommunalstatistik

Jahr	Durchschnittsalter in Jahren	
	männlich	weiblich
2000	41,8	37,6
2003	43,9	46,5

Der Anteil der Bevölkerung Hartaus nach Altersgruppen stellt sich wie folgt dar:

Altersgruppe	Anteil in %	
	männlich	weiblich
unter 18 Jahre	7,6	6,2
18 - 24 Jahre	4,2	4,2
25 - 34 Jahre	4,4	4,4
35 - 44 Jahre	7,1	6,7
45 - 54 Jahre	8,2	7,5
55 - 64 Jahre	8,2	9
65 Jahre u. älter	10,8	10,5
gesamt	50,5	48,5

Bevölkerung lt. Einwohnermelderegister 31.12.2003

Räumliche Bevölkerungsbewegung

Hartau ist ein überwiegend zu Wohnzwecken genutzter Standort. Das hat Auswirkungen auf den Trend zur Wanderungssituation. In den 90er Jahren gab es einen hohen Zuzugsüberschuss auf Grund der Bebauung des B-Plan-Gebietes (s.o.). Ab dem Jahr 2000 ist die Anzahl der Zuzüge zu der Anzahl der Wegzüge relativ ausgeglichen.

Bevölkerungsbewegung 1995 – 2003

Jahr	Zuzüge	Fortzüge	Wanderungssaldo
1995	39	15	24
1996	27	21	-6
1997	40	30	10
1998	34	21	13
1999	21	12	9
2000	8	5	3
2001	7	15	-8
2002	18	13	5
2003	7	6	-1
Durchschnitt (1995-2003)	10	9,75	

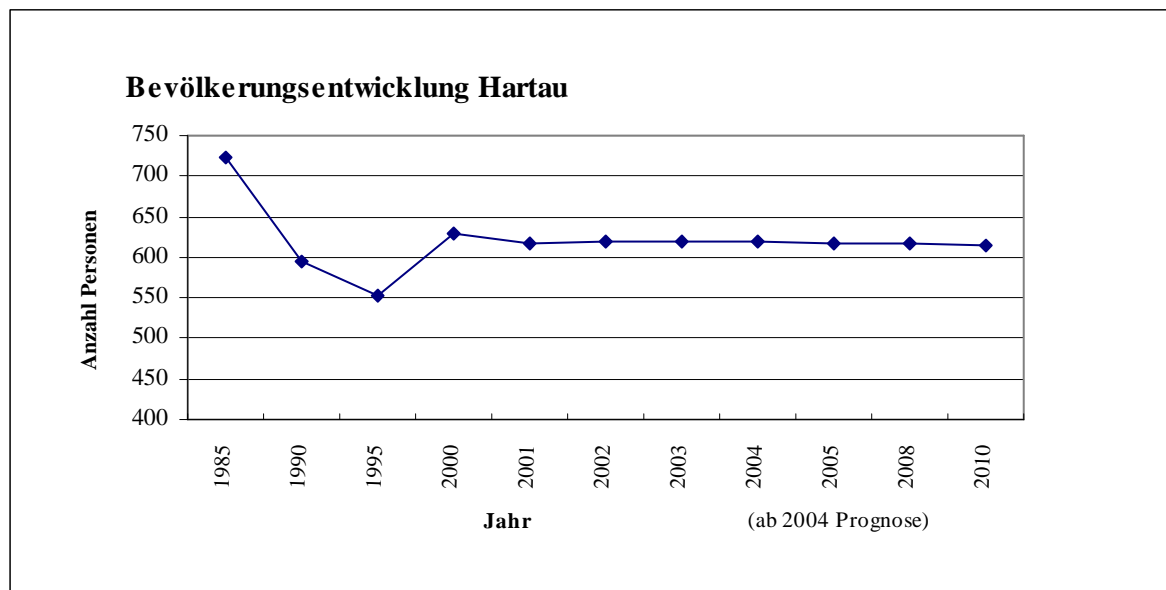
Bevölkerungsprognose

Als Basisjahr für die Prognose der künftigen Entwicklung der Hartauer Bevölkerung wurde das Jahr 2000 zu Grunde gelegt. Bei der Berechnung und Schätzung liegt grundsätzlich eine positive Annahme der Entwicklung vor.

Auf Grund der zur Verfügung stehenden Daten basiert diese Prognose auf einem vereinfachten Prinzip der Fortrechnung der Ausgangsbevölkerung, einschließlich der Einbeziehung der generativen Einflussfaktoren (Alterung, Geburten- und Sterbefälle), sowie der Ergänzung durch die Wanderungskomponenten (Zu- und Wegzüge).

Jahr	Anzahl absolut
1985	723
1990	594
1995	553
2000	629
2001	617
2002	619
2003	619
Jahr	Anzahl absolut
Prognose 2004	619

2005	617
2008	616
2010	615



Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für Hartau zeigt eine für den Zeitraum bis 2010 gleichbleibende Einwohnerzahl, welche sich erst in den Jahren 2011-2020 rückläufig entwickeln wird.

Die rückläufige demographische Entwicklung nach 2010 resultiert aus der Zunahme der älteren Bevölkerung bei gleichzeitigem Rückgang der Jugend und dem damit verbundenen Rückgang der Fruchtbarkeitskennziffer sowie hinsichtlich der Überalterung der Bevölkerung aus der Zunahme der Sterbefälle.

I.2.3. Bestandserhebung / Planung

Basis für die Darstellungen im Flächennutzungsplan bildete die **Bestandsaufnahme**.

Als Kartengrundlage für die Erstellung des Flächennutzungsplanes wurde die Topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Stand 1998 des Landesvermessungsamtes Sachsen, verwendet und die inzwischen erfolgten Neubebauungen ergänzt.

Der Gebäudebestand ist unter der farblichen Darstellung erkennbar. Eine Unterscheidung zwischen Bestands- und Entwicklungsflächen ist somit im Plan ablesbar.

Im § 5 Abs. 2 BauGB sind die möglichen Darstellungen in einem Flächennutzungsplan enthalten, die durch die Gemeinde auch differenziert werden können.

Grundlage für die Darstellung zum Bestandserhalt bzw. der Entwicklungsabsicht der einzelnen Nutzungen im Planungszeitraum bildeten

- der **Vorentwurf FNP Hartau 1992**
- das **örtliche Entwicklungskonzept Hartau 1995/96** und
- die in Kraft getretenen **Bebauungsplanungen**

Die in diesen Planungen enthaltenen Ziele und Einzelmaßnahmen wurden auf ihre Aktualität und Erforderlichkeit im Ortschaftsrat Hartau und im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung diskutiert.

I.2.3.1. Bauflächen / Baugebiete

Die Differenzierung in den Nutzungsarten stützt sich auf die Darstellungsmöglichkeiten nach Baugesetzbuch i.V.m. der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung.

Entscheidend für die Darstellung ist die überwiegende Art der Nutzung auf einer Fläche, d.h. es erfolgt im allgemeinen keine Unterscheidung nach Gebäude- und Grundstücksnutzung.

Die Darstellung der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen im Flächennutzungsplan erfolgt entweder als Baufläche oder als Baugebiet. Die Bauflächendarstellung lässt der Gemeinde den für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlichen Spielraum im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens darüber zu entscheiden, welches Baugebiet für das konkrete Planungsziel zweckmäßig und notwendig erscheint.

Eine Differenzierung nach Baugebieten gemäß BauNVO ist nur dann sinnvoll bzw. erforderlich, wenn die Planungsziele der Gemeinde für eine bestimmte Fläche bereits zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung entsprechend konkretisiert vorliegen.

Im Flächennutzungsplan des Ortsteiles Hartau sind deshalb die Bereiche, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, in Übereinstimmung mit der Gebietsfestsetzung im B-Plan, als Baugebiete dargestellt.

Darüber enthält ein Teilbereich in Alt-Hartau die Darstellung als Dorfgebiet. Hier existiert zwar keine verbindliche Bauleitplanung, aber die mögliche Entwicklung dieser Fläche soll hinsichtlich einer künftigen Nutzung eingegrenzt werden (s. I.2.3.1.2.).

I.2.3.1.1. Wohnbauflächen

Als Wohnbaufläche ist im Ortsteil Hartau der bestehende Siedlungsbereich, ausgenommen die Flächen beidseitig der „Hohlen Gasse“ (s. I.2.3.1.2.), dargestellt.

Diese Darstellung Wohnnutzung entspricht auch der überwiegenden Bestandsnutzung.

Durch Vor-Ort-Aufnahme wurden darüber hinaus die vorhandenen Einrichtungen im Ortsteil Hartau erfasst, die der Versorgung dienen bzw. nicht störende Handwerksbetriebe oder Büroräume von Firmen

- > Gaststätte Weißbachtal (Obere Dorfstraße 33/35)
- > City-Trans-Autovermietung (Obere Dorfstraße 34)
- > Firma Schwarze – Heizungsbau und Sanitär (Obere Dorfstraße 52)
- > Frisörsalon (Obere Dorfstraße 52)
- > Quelle-Versand (Obere Dorfstraße 54)
- > Lebensmittelverkauf (Obere Dorfstraße 76)
- > Firma Udo Hermann – Kunststoffbeschichtung (Untere Dorfstraße 11)
- > Pension (Untere Dorfstraße 29)

Das über ein Bebauungsplanverfahren realisierte Wohngebiet Töpferblick ist entsprechend der gültigen Satzung mit der Baugebietsdarstellung reines Wohngebiet (WR) im Planteil A eingetragen.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Untere Dorfstraße, Bereich Schule“ umfasst 1,3 ha (s. Punkt 1.3.). Eine Realisierung ist bisher nicht erfolgt. Dieser Bereich ist deshalb als Entwicklungsfläche und entsprechend der Gebietsfestsetzung im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

In der Realisierung sind weitere Festsetzungen der Bebauungsplansatzung zu berücksichtigen, die sich standortbezogen u.a. im Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Stellung der Gebäude unterscheiden.

Sowohl im örtlichen Entwicklungskonzept von 1995/96 als auch im Flächennutzungsplan-Vorentwurf von 1992 war als langfristiges Ziel außerdem eine Entwicklungsfläche „Wohngebiet Siedlerweg“ enthalten.

Planungsrechtlich liegt diese Fläche im Außenbereich nach § 35 BauGB. Für eine Bebaubarkeit wäre die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens Voraussetzung.

Gegenwärtig ist ein Bedarf für die Eigenentwicklung des Ortsteiles über den dargestellten Entwicklungsbereich B-Plan „Untere Dorfstraße, Bereich Schule“ hinaus, nicht nachweisbar.

In der Diskussion im Ortschaftsrat und in der Bürgerversammlung am 25.02.2004 wurde die Entwicklungsfläche an der Schule für den Planungszeitraum als ausreichend bewertet und keine weitere Wohnbauentwicklungsfläche dargestellt.

I.2.3.1.2. Dorfgebiet

Im Ortsteil Hartau, Bereich Alt-Hartau – beidseitig der Hohlen Gasse, findet man im Bestand zwei Gehöfte mit einer Tierhaltung vor. Die bestehende Nutzung ist entsprechend der Charakteristik als Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen, da neben der Wohnnutzung und den Nutzgärten auch landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen mit einer beschränkten Haltung von Großvieh zulässig sind.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung am Vorentwurf wurde das Entwicklungsziel für diesen Bereich im Ortschaftsrat nochmals diskutiert und im Ergebnis die Darstellung für diese Fläche in Dorfgebiet (MD - § 5 BauNVO) geändert.

Gemäß BauNVO dient ein Dorfgebiet der Unterbringung der Hauptnutzungen Land- und Forstwirtschaft, Wohnen und nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe sowie von Handwerksbetrieben. Dieser Gebietstyp wird deshalb auch als „ländliches Mischgebiet“ bezeichnet. Hintergrund der Änderung der Darstellung dieses Bereiches im Verfahren ist entsprechend der geführten Diskussion das Ziel, einen angemessenen Spielraum für die künftige Entwicklung zu geben und damit auch aus städtebaulicher Sicht den Erhalt und die weitere Nutzung der historisch wertvollen Bausubstanz zu ermöglichen.

I.2.3.1.3. Sondergebiete

Für die Darstellung Sonderbauflächen kommen nach § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Sondergebiete, die der Erholung dienen sowie alle sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO in Betracht.

Das in Hartau im Bestand vorhandene Wochenendhausgebiet südlich des Lacheteiches, Verein „Wochenendsiedler Hartau“, wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde durch den Regionalen Planungsverband empfohlen, die Bauflächendarstellung als Wochenendhausgebiet zurückzunehmen, da der Bereich keinen Bebauungszusammenhang zum Innenbereich aufweist (s. auch Begründung unter Punkt II.1., 1.1 – 1.3).

Die vorhandene Bebauung mit Wochenendhäusern genießt Bestandsschutz. Die Rücknahme der Bauflächendarstellung stellt die Fortführung der bestehenden Nutzung nicht in Frage, nur eine Verdichtung oder Neubebauung ist auf Grund der Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht mehr möglich.

Ein Bedarf an neu vorzusehenden Flächen für die Nutzung Wochenendhausgebiet ist entsprechend der Diskussion im Ortschaftsrat und in der Bürgerbeteiligung nicht erforderlich.

Unter den sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO werden im Flächennutzungsplan darüber hinaus auch solche Bereiche erfasst, die sich in der allgemeinen Art der baulichen Nutzung wesentlich von den anderen Gebieten unterscheiden. Die Gemeinde ist bei der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes nicht an den Katalog der Nutzungsarten nach BauNVO gebunden und kann sich somit bei der Benennung an dem spezifischen Charakter, den das betreffende Baugebiet hat bzw. haben soll, orientieren.

Aus dem örtlichen Entwicklungskonzept von 1995/96 wurde das langfristige Ziel der Einordnung eines Zelt- und Caravanplatzes im Bereich südöstlich der Gaststätte „Weißbachtal“ aufgegriffen und diskutiert. Die zentrale Lage im Ortsteil, die Nähe zur Gaststätte sowie die Vernetzung des angedachten Standortes mit den örtlichen und regionalen Wanderwegen unterstützen diese Entwicklungsabsicht. Hinzu kommt, dass damit auch die touristische Bedeutung Hartaus als Wirtschaftsfaktor gestärkt werden könnte.

Voraussetzung ist ein behutsames Einfügen dieser Nutzung in die Landschaft.

Diskutiert wurde außerdem die Möglichkeit der Mitnutzung des Standortes für Dorffeste.

Im Ergebnis erfolgte im Flächennutzungsplan-Vorentwurf für den Ortsteil Hartau die Darstellung des Bereiches als Entwicklungsfläche Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Camping/Festplatz.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde der Vorentwurf auch in der Beratungsgruppe beim Regierungspräsidium Dresden diskutiert. Durch die Raumordnung erfolgte der Hinweis, die Größe der Sondergebietsfläche nochmals zu überdenken und möglichst nur die für bauliche Anlagen erforderlichen Flächen als Baufläche darzustellen.

Entsprechend der gemeindlichen Vorstellungen soll der vorgesehene Bereich nicht nur für Caravans und Wohnmobile, sondern auch zum Zelten und als Festplatz genutzt werden können.

Gemäß Baunutzungsverordnung ist nur für den Campingplatz, der zum Aufstellen und Bewohnen von Wohnwagen oder ähnlichen Anlagen dient, die Darstellung eines Sondergebietes erforderlich und grundsätzlich eine förmliches Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Zeltplätze hingegen können lediglich als Grünfläche dargestellt werden. Gleiches gilt natürlich für die vorübergehende Nutzung als Festplatz.

Aus den genannten Gründen und unter Beachtung der sparsamen bedarfsorientierten Neuausweisung von Baugebieten außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, wurde die Darstellung als **Sondergebietsfläche Camping** im Flächennutzungsplan auf ein Minimum reduziert. Die in der Entwicklung für die Nutzung Zelt- und Festplatz vorgesehene Fläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zelt- und Festplatz dargestellt.

I.2.3.2. Gemeinbedarfsflächen

Unter diesem Begriff werden Flächen zusammengefasst, auf denen bauliche Anlagen oder Einrichtungen vorhanden sind bzw. geplant werden, die der Allgemeinheit dienen, unabhängig von der Rechtsträgerschaft und den Eigentumsverhältnissen.

Die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Gemeinbedarfseinrichtungen wird mit Angabe der Zweckbestimmung im Flächennutzungsplan eingetragen.

Dargestellt sind im Plan für den Ergänzungsbereich Hartau Gemeinbedarfseinrichtungen mit folgender Zweckbestimmung:

Schule	>	Freie Schule Hartau, einschl. Gebäude ehem. Kretscham
Soziale Einrichtung	>	Kindereinrichtung „Birkenhof“
Einrichtung für gesundheitliche Zwecke	>	Arztpraxis
Verwaltung	>	Räume des Ortschaftsrates
Feuerwehr	>	Feuerwehrgerätehaus
Kultureinrichtung	>	Vereins- und Gemeindehaus

I.2.3.3. Verkehrsflächen

Die Darstellung der örtlichen Verkehrsflächen im Plan beschränkt sich auf die Hauptsammel- und die Sammelstraßen, da mit der Flächennutzungsplanung nur die Grundzüge der gemeindlichen Entwicklung aufgezeigt werden.

In den Flächennutzungsplan wurden auch die bedeutsamen Flächen für den ruhenden Verkehr aufgenommen. Die Plandarstellungen des

- > Parkplatzes an der Oberen Dorfstraße, süd-westlich der Kindereinrichtung
- > Parkplatzes hinter der Gaststätte "Weißbachtal"
- > Parkplatzes an der Grenze und des
- > Parkplatzes südlich der Waldstraße

entsprechen in ihrer Abgrenzung dem Bestand.

Für den Parkplatz südlich der Waldstraße ist eine geringfügige Erweiterungsfläche als Entwicklungsziel im Zusammenhang mit dem geplanten Naturpark „Zittauer Gebirge“ dargestellt.

Aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde der Hinweis aufgenommen, den im Zusammenhang mit der Integration von Kompensationsflächen/-maßnahmen aus dem Landschaftsplan vorgesehenen Verbindungsweg zwischen dem Spiel- und Sportplatz (südlich der Waldstraße) und dem Wasserleitungsweg einzutragen (Teil B – HK 9).

I.2.3.4. Grünflächen

Die Nutzung Grünfläche umfasst eine selbstständige Darstellung, die sich nicht mit Baugebieten überlagert und grundsätzlich eine Konkretisierung der Nutzungsart durch Angabe der Zweckbestimmung erfordert.

Unter der Bezeichnung Grünfläche kommen in Hartau folgende Nutzungen mit der Zweckbestimmung

- > **Parkanlage**
- > **Dauerkleingärten**
- > **Sport- und Spielplätze**

in Betracht.

Im Rahmen der planerischen Freiheit der Gemeinde, Differenzierungen über den Katalog der Baunutzungsverordnung hinaus vorzunehmen, erfolgte die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung

- > **Hausgärten**
- > **Entwicklung Natur und Landschaft**
- > **Zelt- und Festplatz**

Parkanlagen unter dem Oberbegriff Grünfläche betrifft nicht begrünte Parkflächen, die für das Parken von Fahrzeugen bestimmt sind, sondern ausschließlich Parks.

Gemäß dem Ziel aus dem örtlichen Entwicklungskonzept Hartau und der bereits erfolgten schrittweisen Umsetzung ist ein Teilbereich der ehemaligen Halde als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Die Altdeponie ist im Sächsischen Altlastenkataster (Nr. 86100247) erfasst. Die im Kataster angeführten Flurstücksnummern für die ehemalige Deponiefläche umfassen auf Grund der Größe der Flurstücke auch die als Sondergebiet Camping und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Zelt- und Festplatz** dargestellte Nutzung (s. I.2.3.1.3.).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde das Sachgebiet Abfallrecht beim Landratsamt Löbau-Zittau um Stellungnahme hinsichtlich der Vereinbarkeit der Altlast mit der dargestellten Nutzungen im Flächennutzungsplan gebeten (s. I.2.3.9.). Im Ergebnis der Beurteilung durch die Fachbehörde bestehen auf Grund der durchgeführten Deponieabschlussmaßnahmen keine grundsätzlichen Bedenken zur Nutzung des Bereichs als Parkanlage, Campingplatz sowie Zelt- und Festplatz.

Verwiesen wird darauf, dass Beschränkungen in bezug auf den Eingriff in den Boden, d.h. in das Deponiesicherungssystem bestehen. Die installierten Deponieüberwachungseinrichtungen sind zu erhalten.

Diese Einschränkungen sind im Planteil A und B durch die Eintragung NB vermerkt und in der Tabelle H 8 (Anhang I.3.) im Detail nachvollziehbar.

Unter dem Begriff Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Dauerkleingärten** werden Kleingärten i. S. des Bundeskleingartengesetzes erfasst. Sie sind keine Baugebiete.

In den Plan wurde die Bestandsdarstellung der

- > Sparte „Dreiländereck e.V.“ (nördlich der Kindereinrichtung „Birkenhof“)

aufgenommen.

Die im Flächennutzungsplan-Vorentwurf von 1992 vorgesehenen Entwicklungsflächen für Dauerkleingärten nördlich der Sparte „Dreiländereck e.V.“ wurden nach Diskussion im Ortschaftsrat und der Bürgerversammlung auf Grund der fehlenden Nachfrage nicht wieder aufgenommen.

Der Bereich, der im Bestand als Dauerkleingärten durch die

- > Sparte „An der Lache e.V.“

genutzt wird, liegt im Umfeld der Altablagerungen mit der Katasternummer 86100248 und 86100249 sowie dem Altstandort 86200524. Auf Grund dessen erfolgte in der Stellungnahme der Unteren Abfallrechtsbehörde der Verweis darauf, dass eine gärtnerische Nutzung nur auf unkontaminierten Erdschichten vorgenommen werden kann, die eine Mächtigkeit von ca. 1,5 m betragen sollte. Eine standortbezogene Untersuchung, inwieweit dieser Sachverhalt innerhalb der bestehenden Nutzung Dauerkleingärten gewährleistet wird, liegt der Unteren Abfallrechtsbehörde nicht vor.

Für die Nutzung Dauerkleingärten ergibt sich somit, dass diese auf Grund der in der Nachbarschaft vorhandenen Bodenbelastung nicht uneingeschränkt fortgeführt werden kann.

Daraus resultierend wurde der Bereich mit dem Entwicklungsziel Grünfläche und der Zweckbestimmung **Entwicklung Natur und Landschaft** dargestellt. Bei Aufgabe der Bestandsnutzung ist diese Zielsetzung, unter Beachtung der Hinweise der Abfallrechtsbehörde, realisierbar (s. Tabelle H 8, Anhang I.3.).

Im Flächennutzungsplan ist im Ortsteil Hartau der Bereich der o.g. Altablagerung 86100249 (alte Lehmgrube) ebenfalls als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Entwicklung Natur und Landschaft dargestellt. Diese Eintragung erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Abfallrechtsbehörde auf Grundlage der bereits durchgeführten Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen.

Mit den Grünflächen **Sport -und Spielplätze** sind solche Flächen erfasst, die im wesentlichen begrünt sind und auf Grund Ihrer Nutzung nicht in der Darstellung Gemeinbedarf Schule integriert und nicht direkt in einem Wohngebiet gelegen sind.

In Hartau betrifft das den

- > Spiel- und Sportplatz an der Kindereinrichtung „Birkenhof“
- > Spiel- und Sportplatz südlich der Bebauung Waldstraße.

Für den letztgenannten Standort wurde die Flächendarstellung, über den im Bestand genutzten Bereich hinaus, bis an das Wäldchen erweitert.

Unter der Bezeichnung Grünfläche **Hausgärten** sind die Gärten separat dargestellt, die nicht im Innenbereich liegen, aber im Bestand als Hausgärten genutzt werden.

Das betrifft in Hartau zwei Standorte:

- > südlich der Waldstraße
- > östlich des Siedlerweges

Im Vorentwurf (Februar 2004) war außerdem noch der Bereich der bestehenden Hausgärten in Alt-Hartau, entlang der Neiße, enthalten. Die Fortführung der Nutzung musste für den Planungszeitraum in der Darstellung auf Grund der Lage im Überschwemmungsgebiet zurückgenommen werden.

Mit der am 30.11.2002 in Kraft getretenen Neufassung des § 100 Sächsisches Wassergesetz sind für eine Nutzung der Überschwemmungsgebiete weitere Restriktionen erfolgt. So ist u.a. auch das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese nicht der Uferbefestigung oder dem vorsorgenden Hochwasserschutz dienen, untersagt. Eine Grünlandnutzung wird weiterhin möglich, aber eine Umwandlung in Ackerland ist grundsätzlich unzulässig.

Hinsichtlich der bestehenden Nutzung Hausgärten ist auf die Stellungnahme des Staatlichen Umweltfachamtes Bautzen (jetzt Umweltfachbereich RP Dresden) zu verweisen, wonach die unter Bestandsschutz stehenden vorhandenen Nutzungen im Überschwemmungsgebiet solange zulässig sind, wie in der noch ausstehenden Rechtsverordnung gem. § 100 Abs. 1 SächsWG nicht bestimmt

wird, dass die Nutzung von Grundstücken zu ändern ist und bestimmte Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Überschwemmungsgebiet zu treffen sind.

Aus den genannten Gründen wurde der Überschwemmungsbereich entlang der Neiße als Fläche für die Landwirtschaft mit der Einschränkung, dass nur eine Grünlandnutzung zulässig ist, dargestellt.

I.2.3.5. Wasserflächen, Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft

W a s s e r f l ä c h e n

Die Wasserflächen im Ortsteil Hartau sind mit der nach der Planzeichenverordnung vorgegebenen Darstellung im Planteil A kenntlich gemacht.

Durch die Wasserbehörde erfolgt der Verweis darauf, dass die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen an Gewässern der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 91 des Sächsischen Wassergesetzes bedürfen und der noch vorhandene natürliche Gewässerbestand zu erhalten und zu verbessern ist.

Im Planteil B des Flächennutzungsplanes ist das Überschwemmungsgebiet entlang der Neiße, auch für den Ergänzungsbereich Hartau, eingetragen (s. Landwirtschaft).

Im Ergebnis der Abstimmung mit dem Umweltfachbereich des Regierungspräsidiums Dresden, hinsichtlich des Belanges Wasser, war es erforderlich, im Flächennutzungsplan die aktuellen Überschwemmungsbereiche aus der vorliegenden Hochwasserschutzkonzeption Neiße (HWSK, Stand: August 2004) für ein 100jähriges Hochwasserereignis (HQ 100) nachrichtlich zu übernehmen. Im Planteil B sind die Überschwemmungsbereiche ersichtlich (s. auch Erläuterungen im Punkt IV.2.).

L a n d w i r t s c h a f t

Unter der Definition „Landwirtschaft“ ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft und die gartenbauliche Erzeugung sowie der Obstbau zu verstehen.

Die Darstellung Landwirtschaft umfasst in Hartau die Bestandsnutzung von ca. 160 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Die durchschnittlichen Acker- und Grünlandzahlen liegen gemäß Auskunft Amt für Landwirtschaft bei 49, jedoch unter Berücksichtigung erheblich standortbezogener Unterschiede.

Hauptanbauprodukte sind das Getreide und der Winterraps.

Entlang der Neiße ist der Überschwemmungsbereich im Ortsteil Hartau als Fläche für die Landwirtschaft mit der Einschränkung, dass nur eine Grünlandnutzung zulässig ist, dargestellt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der mehrfach geführten Abstimmungen mit dem Umweltfachbereich des Regierungspräsidiums Dresden wurden die vorliegenden Überschwemmungsgebiete (gemäß HWSK Neiße) zur Berücksichtigung zugearbeitet und auf die Gesetzesänderung des § 100 Sächsisches Wassergesetz hinsichtlich der Nutzung dieser Bereiche verwiesen (s. Wasserflächen).

W a l d

Nach dem Waldgesetz beinhaltet der Begriff „Wald“ auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grünflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Lichtungen, Waldwiesen, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen.

Weihnachtsbaumkulturen sind keine Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes.

Der Wald in der Flur Hartau umfasst derzeit eine Fläche von 290 ha und liegt im Landschaftsschutzgebiet „Zittauer Gebirge“. Die Stadt Zittau ist Eigentümer von 276,6 ha der Waldfläche.

Entsprechend der Stellungnahme des Sächsischen Forstamtes Löbau sind die Funktionen

- Erholungswald
- Schutzwaldfunktion und die
- Bodenschutzfunktion

festgestellt.

Die Darstellung weiterer Waldflächen im Bereich des Ortsteiles Hartau erstreckt sich ebenfalls überwiegend auf bisher in gleicher Weise genutzte Flächen.

Lediglich in einem Bereich ist als langfristiges Ziel die Entwicklung von Waldfläche dargestellt.

Die dargestellte **Waldentwicklungsfläche** betrifft den Standort der bestehenden Mischanlage, westlich der Straße „An der Ziegelei“.

Der Gemeinderat Hartau hat im Dezember 1997 einen Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für diesen Bereich gefasst. Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der Ziegelei“ wurde bis zur Satzung geführt mit der Zielsetzung planungsrechtlich Neuansiedlungen, Nutzungserweiterungen bzw. Ergänzungen von Gewerbebetrieben am Standort zu ermöglichen. Die Satzung wurde nach Prüfung durch das Regierungspräsidium Dresden als nicht genehmigungsfähig, auf Grund unzureichender Behandlung einzelner öffentlicher Belange, beurteilt.

Als Hauptproblem stellte sich dabei der ehemalige unterirdische Kohleabbau dar.

Voraussetzung für eine Baulandfestsetzung im Bebauungsplan wäre die Durchführung bergbaulicher Untersuchungen zur genauen Ortung der Strecken und Abbaue sowie die Absicherung der erforderlichen Maßnahmen zur Verwahrung.

In den letzten Jahren sind zwar Schächte verwahrt worden, aber gegenwärtig ist weder die finanzielle Größenordnung abschätzbar, noch sind die Mittel für eine Untersuchung und eine Streckensanierung verfügbar. Eine Erforderlichkeit für diese Maßnahmen ist, auf Grund des fehlenden Ansiedlungsbedarfs, nicht vorhanden.

Nach Vorberatung im Ortschaftsrat am 07.03.2002 erfolgte aus den genannten Gründen im Stadtrat am 28.04.02 der Beschluss zur Aufhebung der Satzung.

Die vorhandene gewerbliche Einrichtung ist im Rahmen des Bestandschutzes und unter Beachtung des § 35 BauGB weiterhin gesichert.

Das Entwicklungsziel Wald ist nur realisierbar, wenn die jetzige Nutzung aufgegeben wird.

Auf Grund der vorhandenen Altlastenverdachtsflächen (Altlastenkataster-Nr. 86100248 und 86200524, s. I.2.3.9. und I.3. - Tabelle H 8) an diesem Standort ist davon auszugehen, dass ohne erheblichen finanziellen Aufwand für Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen eine andere Nutzung nicht umsetzbar wird und darüber hinaus kein Bedarf für eine bestimmte Nutzungsdarstellung nachgewiesen werden kann. Zur dargestellten Entwicklung als Waldfläche gibt es von Seiten der Abfallrechtsbehörde prinzipiell keine Bedenken.

I.2.3.6. Flächen für Versorgungsanlagen, Hauptversorgungsleitungen

Die Darstellung der Flächen für Versorgungsanlagen und der Hauptversorgungsleitungen umfasst die Ausstattung des Ortsteiles mit Versorgungseinrichtungen, unabhängig von der Trägerschaft oder Rechtsform.

Im Entwurf Teil A sind die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zugearbeiteten **Leitungsführungen für Trinkwasser, Abwasser und die Gashochdruckleitung** eingetragen, die außerhalb der dargestellten Straßenverkehrsflächen in den Baugebieten verlaufen.

Die Leitungsführung ist dem Plan zu entnehmen. Aufgenommen wurden auch die Standorte von **Abwasserpumpwerken**.

Im Plangebiet ist grundsätzlich im Trennsystem zu entwässern.

Im Deckblatt Teil B sind die **Trinkwasserschutzgebiete bzw. Trinkwasserschutzzonen** dargestellt.

Ein Teil der Trinkwasserleitungen und Quellen im Gebiet des Weißbachtals befinden sich im Eigentum der Stadtwerke Zittau.

Für alle anderen Trinkwasseranlagen ist Eigentümer und Betreiber die Wassergenossenschaft Hartau e.G..

Die Abwasserentsorgung im Ortsteil Hartau wird von den Stadtwerken Zittau im Auftrag der Stadt Zittau betrieben. Eigentümer des Ortsnetzes ist die Stadt Zittau und Eigentümer der Verbandsanlagen der Abwasserzweckverband „Untere Mandau“.

Die Darstellung von Stromversorgungsanlagen im Flächennutzungsplan beschränkt sich auf Hochspannungsfreileitungen und Umspannwerke bzw. ähnliche Anlagen mit überörtlicher Bedeutung.

Für den Ortsteil Hartau sind deshalb keine Eintragungen erforderlich.

Die Angaben zur Gasversorgung beschränken sich auf die Eintragung des Verlaufs der Gashochdruckleitung für einen Teilbereich.

Eine Bestandsdarstellung der im Ortsteil Hartau befindlichen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG erfolgt nicht. Es wird darauf verwiesen, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen grundsätzlich geeignete und ausreichende Trassen in den Straßen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.

I.2.3.7. Flächen für den Natur- und Landschaftsschutz, Denkmalschutz

Natur- und Landschaftsschutz

Für die Ergänzung der Flächennutzungsplandarstellung des Ortsteiles Hartau war auch die Notwendigkeit der Erstellung einer Landschaftsplanung für diesen Bereich gegeben (s. I.1.3. Landschaftsplanung).

Im Zeitraum vom Juni 2000 bis Juli 2001 erfolgte die Erarbeitung des Landschaftsplanes für den Ortsteil Hartau sowie die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung wesentlich berührt wurde. Aus den Hinweisen im Beteiligungsverfahren ergaben sich geringfügige Änderungen, die eingearbeitet wurden.

Im Ergebnis der Landschaftsplanung wurden Kompensationsflächen bzw. Kompensationsmaßnahmen ausgewählt und in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, Teil B, aufgenommen.

Im Anhang I.3. des Erläuterungsberichtes sind in der Tabelle H 1 und H 2 die Einzelflächen und Maßnahmen zusammengestellt. Den Tabellen ist neben der Beschreibung des Standortes auch die Zielsetzung der Maßnahme und der Umsetzungszeitraum, unterteilt nach kurz-, mittel- oder langfristig, zu entnehmen. Für eine Realisierung sind weitere Kriterien wie die Verfügbarkeit der jeweiligen Fläche ausschlaggebend, wozu gegenwärtig keine konkreten Aussagen möglich sind.

Der Landschaftsplan bildet weiterhin auf Grund der fachspezifisch detaillierten Analyse und Bewertung der einzelnen Schutzgüter eine fundierte Basis bei der Umsetzung der in den Flächennutzungsplan integrierten Maßnahmen.

Im Teil B des Flächennutzungsplanes sind außerdem, den Natur- und Landschaftsschutz betreffende, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke enthalten. Das betrifft nach dem Sächsischem Naturschutzgesetz

- > das **Landschaftsschutzgebiet „Zittauer Gebirge“** (§ 19)
- > die **Naturdenkmale / Flächennaturdenkmale** (§ 21) s. Anhang I.3., Tabelle H 3
- > die **Geschützten Landschaftsbestandteile** (§ 22) s. Anhang I.3., Tabelle H 4
- > die **Biotope** (§ 26) s. Anhang I.3., Tabelle H 5

Die in der letztgenannten Tabelle aufgeführten besonders geschützten Biotope entsprechen dem Bearbeitungsstand der Unteren Naturschutzbehörde vom 15.11.2002.

Durch die Untere Naturschutzbehörde wird der Hinweis gegeben, dass ein jederzeit verlässlicher Stand der Eintragungen in das Biotopverzeichnis nicht gewährleistet werden kann, weil sich diese Lebensräume ständig verändern. Auch bei nicht im Verzeichnis geführten Biotopen ändert sich, auf Grund der gesetzlichen Regelung, nichts an ihrem Schutzstatus.

Gemäß der gegenwärtig vorliegenden Raumnutzungskarte des Vorentwurfes der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes der Region Oberlausitz-Niederschlesien (Stand 17.12.2004, s. auch IV.1.) erfolgte die Eintragung der **raumordnerischen Ausweisungen** für den Ortsteil Hartau:

- > **Regionaler Grünzug**
- > **Vorranggebiete**
 - Natur und Landschaft, Arten und Biotopschutz (N 43)
 - Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Landschaftserleben (L 51)
 - Schutz des vorhandenen Waldes
 - Trinkwasser
- > **Vorbehaltsgelände**
 - Natur und Landschaft, Arten und Biotopschutz (L 91)
 - Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Landschaftserleben
 - oberflächennahe Rohstoffe (Ton, T 72)
 - Überschwemmungsbereiche (in Übereinstimmung mit dem IST-Zustand HQ 100 der HWSK Lausitzer Neiße, s. IV.2.- Überschwemmungsbereiche)

Die örtliche Abgrenzung ist im Planteil B des Flächennutzungsplanes nachvollziehbar.

D e n k m a l s c h u t z

In den Flächennutzungsplan sind gemäß § 5 Abs. 4 BauGB die denkmalgeschützten Gesamtanlagen, Ensembles, Denkmalzonen und Denkmalschutzgebiete nachrichtlich zu übernehmen.

Im Teil B des Flächennutzungsplanes wurden die **archäologischen Kulturdenkmale** im Sinne von § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz für den Ortsteil Hartau ergänzt. Die dazugehörige Tabelle H 7 befindet sich im Anhang I.3.

Durch das Landesamt für Archäologie wurde darauf verwiesen, dass der Bestand an archäologischen Denkmalen tatsächlich wesentlich umfangreicher sein kann. Es erfolgte außerdem der Hinweis, dass im Bereich der eingetragenen Denkmale Bodeneingriffe grundsätzlich vermieden bzw. auf ein Minimum reduziert werden sollten, um die archäologische Substanz mit ihrem weitgefächerten und unersetzbaren Quellenwert nicht zu zerstören. Im Rahmen der Erstellung von Bebauungsplänen könnte es erforderlich werden, archäologische Voruntersuchungen durchzuführen.

Für den Ortsteil Hartau existiert außerdem eine Liste der **Einzeldenkmale**, erfasst durch das Landesamt für Denkmalpflege, welche sich im Anhang I.3. (Tabelle H 6) befindet. Eine Einzeldarstellung dieser Objekte im Flächennutzungsplan wird nicht vorgenommen.

Die Einzeldenkmale sind gemäß § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 03.03.1993 in Verbindung mit § 10 unter Schutz gestellt.

Zu berücksichtigen ist, dass der Denkmalschutz gemäß § 10 Abs. 1 S. 2 SächsDSchG nicht von der Aufnahme eines Kulturdenkmals in ein Verzeichnis abhängig gemacht wird. Das Landesamt für Denkmalpflege kann jederzeit die Denkmaleigenschaft von Objekten feststellen oder aufheben, wenn die dafür nach § 2 Abs. 3 S. 1 SächsDSchG festgeschriebenen Kriterien erfüllt sind.

Einzubeziehen ist in den Denkmalschutz, gemäß § 2 Abs. 3 S. 1 SächsDSchG, auch die Umgebung eines Denkmals, sofern sie für dessen Bestand oder Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist. Eine Errichtung, Veränderung oder Beseitigung baulicher oder garten- und landschaftsgestalterischer Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals ist, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung besitzt, nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde zulässig (§ 12 Abs. 2 SächsDSchG).

I.2.3.8. Flächen des Altbergbau, Gebietsgeologie

A l t b e r g b a u

Gemäß der Zuarbeit des Bergamtes Hoyerswerda existiert, auf Grund des früheren Braunkohleabbaus, eine bergschadenskundliche Analyse (BSA) aus dem Jahr 2000, welche die tagesbruchgefährdeten Bereiche des Grubenfeldes Zittau-Hartau erfasst.

Dieses **Hohlraumgebiet** wurde in den Planteil A des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Hartau übernommen, weil es sich entsprechend § 5 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) um Flächen handelt, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich sein können.

Mit der Kennzeichnung ist im Gegensatz zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht der planerische Wille der Gemeinde zum Ausdruck gebracht, sondern lediglich der Hinweis für die Grundeigentümer und die Genehmigungsbehörde gegeben, dass in der Genehmigung von Bauvorhaben bzw. innerhalb von Planungsverfahren die besondere Beschaffenheit der Fläche und damit bestimmte rechtliche und tatsächliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen sind.

Das Sächsische Oberbergamt empfiehlt, vor Beginn von Baumaßnahmen innerhalb von Hohlraum- bzw. bergschadengefährdeten Gebieten entsprechend § 7 Abs. 1 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Arbeit über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlrVO) vom 6. März 2002 (SächsGVBl. S.117), geändert durch Art. 2 der Verordnung vom

21. Dezember 2004 (SächsGVBl. S. 589), bergbehördliche Mitteilungen beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen.

Gemäß den Angaben des Bergamtes befindet sich die außerhalb des Hohlraumgebietes gelegene gesamte Ortsteilfläche Hartau in einem Gebiet sogenannter „**Hohlraumverdachtsflächen**“. Es wird empfohlen, innerhalb dieser Flächen ebenfalls eine Mitteilung über mögliche Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen vom Bergamt einzuholen. Die Hohlraumverdachtsfläche ist im Planteil A umgrenzt und bezeichnet (s. auch IV.5.).

Gebietsgeologie

Gemäß den Angaben der Gebietsgeologie des Staatlichen Umweltfachamtes Bautzen (jetzt Umweltfachbereich RP Dresden) liegt der Nordteil des Ortsteiles Hartau in einem Senkungsgebiet, in welchem Geländesetzungen infolge Grundwasserentzuges in den tertiären Lockergesteinen durch den Braunkohlebergbau (Tagebau Turow) auftreten. Für Baumaßnahmen werden die äußerst geringen Setzungsbeträge (wenige mm/a) als nicht kritisch eingeschätzt, zumal die Setzungen im Allgemeinen langsam und gleichmäßig auftreten. Ungleichmäßige Setzungen treten jedoch bei wechselhaften Baugrundverhältnissen auf, sodass die Empfehlung erfolgt für größere Vorhaben Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

I.2.3.9. Altlastenverdachtsflächen und Altlasten

Entsprechend § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sind die Flächen gekennzeichnet, die im Sächsischen Altlastenkataster (**SALKA**) als **Altstandorte und Altablagerungen** geführt werden und erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Zweck dieser Kennzeichnung ist es, für nachfolgende Planungsschritte auf mögliche Gefährdungen durch Altlasten und deren Berücksichtigung hinzuweisen.

Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Unteren Abfallrechtsbehörde und des Staatlichen Umweltfachamtes Bautzen (jetzt Umweltfachbereich RP Dresden) wurden die einzelnen Altlastenstandorte auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung bewertet und in Übereinstimmung mit dieser fachlichen Beurteilung die Darstellung im Flächennutzungsplan für den Ortsteil Hartau vorgenommen.

Die Kennzeichnung erfolgt im Planteil B (transparentes Deckblatt) in der der Stufe des Flächennutzungsplanes angemessenen Darstellung mit einem Symbol.

Im Anhang I.3., Tabelle H 8, sind für jede einzelne Altlast die Angaben zu den betroffenen Flurstücken, die Bezeichnung/Standort, der jeweilige Untersuchungsstand sowie die gegenwärtige und die mit der Flächennutzungsplandarstellung geplante Nutzung zu entnehmen.

Entsprechend den Hinweisen der Fachbehörde sind für einzelne Nutzungen auf Grund der Altlast Beschränkungen hinsichtlich des Eingriffs in den Boden zu beachten, die standortbezogen in der Tabelle H 8 aufgeführt werden und im Planteil A sowie B durch die Eintragung NB kenntlich gemacht sind.

Im Bereich des Ortsteiles Hartau existieren 4 Altablagerungen und ein Altstandort, für welche die nachfolgenden Angaben zum Untersuchungsstand bzw. zur Sanierung durch die Untere Abfallrechtsbehörde übermittelt wurden:

Altlasten-
kennziffer

86100247 – Industriemülldeponie östlich der Oberen Dorfstraße:

- Durchführung einer Altlastenerkundung
- Deponieabschlussmaßnahme bis 1996 – aufwändige Oberflächenabdichtung, Einbringen der Rekultivierungsschicht, Entwässerungseinrichtungen, Gasbrunnen und flächendeckende naturnahe Begrünung, Schaffung einer hügeligen geneigten Kontur zur Verhinderung von Wassereinsickerungen
- Erforderlichkeit einer Nachsorge zur Überwachung des Schadstoffaustragverhaltens

- Vorhandensein von sehr unterschiedlichen teils stärkeren Setzungen und von Gasemissionen
- Unzulässigkeit des Eingriffs in das Deponiesicherungssystem

86100248 – alte Haus- und Gewerbemülldeponie westlich der Straße An der Ziegelei

- Vorliegen einer historischen und orientierenden Erkundung

86100249 – alte Lehmgrube westlich der Ziegelei

- Deponiesicherung 1999 – Umsetzung einer naturnahen Begrünung, Beibehaltung der extensiven Nutzung
- Erhalt der Deponieüberwachungseinrichtungen

86100251 – Fäkaliendeponie östlich der Industriemülldeponie

- Vorliegen einer historischen Erkundung
- Schließung und Abdeckung der Fäkaliendeponie bis 1996 in Eigenregie der Gemeinde Hartau
- aktueller Zustand: abgedeckt und begrünt, gegenwärtig kein weiterer Handlungsbedarf (gem. Begehung Untere Naturschutzbehörde und STUFA Bautzen Mai 2004)

86200524 – Asphaltmischanlage

- bisher kein Untersuchungsstand vorhanden
- für 2006 geplante Durchführung einer historischen Erkundung im Rahmen der Amtsermittlung durch die Untere Abfallrechtsbehörde, auf Grund der langjährigen gewerblichen Nutzung des Standortes

Die Altlastenverdachtsfläche „Asphaltmischanlage“ an der Hartauer Straße wurde auf Grund des Hinweises des Umweltfachbereiches beim Regierungspräsidium Dresden im Beteiligungsverfahren Juni/Juli 2005 als Altstandort 86200524 ergänzt.

Der Bereich war bisher bereits als Altlastenverdachtsfläche (ALVF) mit der Kennziffer 86100248 als Deponie gekennzeichnet und umfasst u.a. auch das Flurstück 315/2 (s. Anhang I.3, Tabelle H 8). Inhaltliche Änderungen des Flächennutzungsplanes sowie ein erneutes Beteiligungsverfahren werden, auf Grund der bisher bereits enthaltenen Kennzeichnung des Standortes als ALVF, nicht erforderlich.

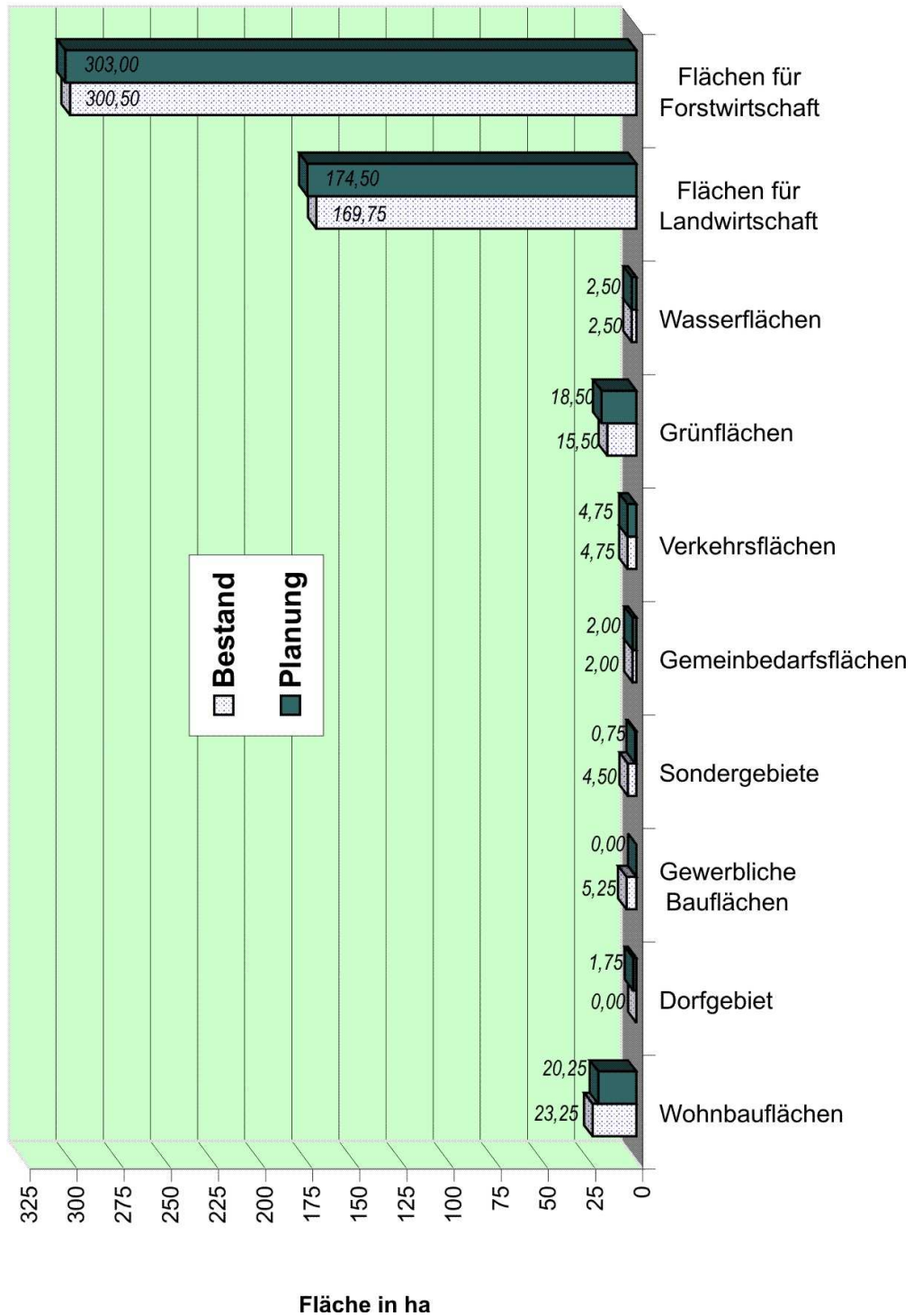
I.3. A n h a n g

	<i>Seite</i>
Bilanz und Diagramme	30-31
Tabellenverzeichnis	
Tabelle H 1: Kompensationsflächen	32-33
Tabelle H 2: Kompensationsmaßnahmen	34
Tabelle H 3: Naturdenkmale (ND) / Flächennaturdenkmale (FND) nach § 21 des Sächsischen Naturschutzgesetzes	
Tabelle H 4: Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB) nach § 22 des Sächsischen Naturschutzgesetzes	35
Tabelle H 5: Biotope nach § 26 des Sächsischen Naturschutzgesetzes	36
Tabelle H 6: Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen, Stadt Zittau – Ortsteil Hartau	37
Tabelle H 7: Archäologische Kulturdenkmale nach § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes	38
Tabelle H 8: Altlastenverdachtsflächen nach Sächsischem Altlastenkataster	39-42

Bilanz Flächennutzung OT Hartau (in ha)
Fassung vom 17.11.2005

Nutzung	Bestand	Planung	Bilanz
Wohnbauflächen	23,25	20,25	-3,00
Dorfgebiet	0,00	1,75	+1,75
Gewerbliche Bauflächen	5,25	0,00	-5,25
Sondergebiete	4,50	0,75	-3,75
* Wochenendhausgebiete	4,50	0,00	-4,50
* Sonstige, davon	0,00	0,75	+0,75
Camping	0,00	0,75	+0,75
Gemeinbedarfsflächen	2,00	2,00	0,00
* Schulen	0,50	0,50	0,00
* Soziale Einrichtungen	0,75	0,75	0,00
* Kultureinrichtungen	0,25	0,25	0,00
* Gesundheitliche Zwecke	0,15	0,15	0,00
* Verwaltungen	0,15	0,15	0,00
* Feuerwehr	0,20	0,20	0,00
Verkehrsflächen	4,75	4,75	0,00
* Straßenverkehr	4,00	4,00	0,00
* Ruhender Verkehr	0,75	0,75	0,00
Grünflächen	15,50	18,50	+3,00
* Parkanlage	9,25	9,00	-0,25
* Dauerkleingärten	4,25	1,75	-2,50
* Sportflächen	1,50	1,50	0,00
* Spiel-, Bolzplatz	0,50	1,00	+0,50
* Hausgärten	0,00	1,75	+1,75
* Zelt- und Festplatz	0,00	1,50	+1,50
* Entwicklung Natur und Landschaft	0,00	2,00	+2,00
* Grünlandnutzung	0,00	0,00	0,00
Wasserflächen	2,50	2,50	0,00
Flächen f. Land-u. Forstwirtschaft	470,25	477,50	+7,25
* Landwirtschaft, davon	169,75	174,50	+4,75
ausschließlich Grünlandnutzung	0,00	8,25	+8,25
* Forstwirtschaft, davon	300,50	303,00	+2,50
Entwicklungsflächen	0,00	2,50	+2,50
SUMME	528,00	528,00	0,00

**Flächennutzung
OT Hartau
Bestand und Planung
Fassung vom 17.11.2005**



lfd. Nr.	Fläche	Ziel	Maßnahme Seite-Band I LP	Umsetzungszeitraum
HK 1	Fläche entlang des geplanten Weges südlich des Schleienteiches	Verbesserung des Biotopverbundes Aufwertung des Landschaftsbildes durch Eingrünung negativer Blickpunkte	B 1 S. 38 B 2 S. 38	in Verbindung mit der Wegeanlage
HK 2	Niederungsbereich am Hartauer Dammweg	Sicherung und Entwicklung überregional bedeutsamer Biotopverbundachsen Schaffung attraktiver Landschaftsbereiche	L 8 S. 31	kurzfristig
HK 3 HK 4	Streuobstband östlicher Ortsrand von Alt-Hartau	Verbesserung und Stabilisierung der ökologischen Wertigkeit der vorhandenen Streuobstwiese Stärkung von Trittsteinbiotopen Wiederherstellung und Sicherung des charakteristischen Landschaftsbildes	L 15 S. 33	kurz- bis langfristig
HK 5	Streuobstwiese B-Plan-Gebiet „Untere Dorfstraße, Bereich Schule“	rechtskräftig festgesetzte Kompensationsmaßnahme für den durch die Bebauung zu erwartenden Eingriff, insbesondere dem Verlust von Teilen des vorhandenen Streuobstbestandes	L 16 S. 33	im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes
HK 6	Obstwiese Neu-Hartau	Verbesserung und Stabilisierung der ökologischen Wertigkeit des vorhandenen Obstbaumbestandes Stärkung von Trittsteinbiotopen Schaffung ortstypischer Landschaftsstrukturen	L 15 S. 33	kurz- bis langfristig
HK 7	Pfaffenbachtal	Entwicklung großräumiger Landschaftsräume mit hervorgehobener Arten- und Biotopschutzfunktion sowie mit besonderer Bedeutung für das charakteristische Landschaftsbild Schaffung hochwertiger Lebensräume (Bachlauf) Aufwertung des Landschaftsbildes Wiederherstellung des charakteristischen Landschaftsbildes Verbesserung des Biotopverbundes Verbesserung der Retentionsbedingungen und Revitalisierung naturnaher Abflussregulationsfunktionen	W 1 S. 41 W 2 S. 43 W 5 S. 44 L 7 S. 30 L 10 S. 31	kurz- bis langfristig kurzfristig kurzfristig im Bereich Alt- Hartau; in Verbindung mit den Maßnahmen am Gewässerbett (W 2) kurzfristig kurz- bis mittelfristig kurzfristig (vorrangige Bedeutung)
HK 8	Wiese an „Einsiedel“	Erweiterung und Stabilisierung ökologisch hochwertiger Biotopkomplexe Verbesserung des Biotopverbundes Aufwertung des Landschaftsbildes	L 18 S. 34	mittel- bis langfristig

lfd. Nr.	Fläche	Ziel	Maßnahme Seite-Band I LP	Umsetzungszeitraum
HK 9	Goldbach im Bereich der ehemaligen Gemeindewiesen	Schaffung ökologisch und landschaftsästhetisch hochwertiger Biotopverbundstrukturen Schaffung eines erlebnisreichen Landschaftsbildes	F 4 S. 36 F 5 S. 36	Renaturierung von Bachabschnitten im Offenland Umsetzung i.V.m. Herstellung des Verbindungsweges zwischen Siedlung und Wasserleitungsweg
HK 10	Streuobstwiese westlich „Geyerkuppe“	Verbesserung und Stabilisierung der ökologischen Wertigkeit vorhandener Streuobstwiesen Schaffung von Trittsteinbiotopen	L 15 S. 33	kurz- bis langfristig

Kompensationsmaßnahmen

Quelle: Landschaftsplan (LP) - Band I **H a r t a u**

Tabelle H 2

lfd. Nr.	Fläche	Ziel	Maßnahme Seite-Band I LP	Umsetzungszeitraum
HKM 1	lockere, wegbegleitende Gehölzpflanzung entlang des Weges zwischen Lache- und Schleienteich	<ul style="list-style-type: none"> • Strukturanreicherung • Schaffung von Trittsteinbiotopen und Verbundachsen für den Biotopverbund 	B 6 S. 40	mittelfristig bzw. in Verbindung mit Wegeanlage
HKM 2	Baumreihe am Weg südwestlich der Roten Höhe	<ul style="list-style-type: none"> • Strukturanreicherung • Schaffung von Mikrohabitaten • Aufwertung des Landschaftsbildes 	B 3 S. 39	kurz- bis mittelfristig
HKM 3	aufgelockerte Baumreihe entlang des Weges „Einsiedel“	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von Mikrohabitaten • Aufwertung des Landschaftsbildes 	B 3 S. 39	kurz- bis mittelfristig
HKM 4	Heckenpflanzung am Waldrand	<ul style="list-style-type: none"> • Stabilisierung und ökologische Aufwertung des vorhandenen Gehölzbestandes • Verbesserung der Vernetzungsbeziehungen • Aufwertung des Landschaftsbildes 	B 6 S. 40	mittelfristig bzw. in Verbindung mit Wegeanlage
HKM 5 nicht einzeln dargestellt	Saubereiche / Nutzungsgrenzen	<ul style="list-style-type: none"> • ökologische Aufwertung durch Schaffung von hochwertigen Biotopvernetzungs- und Biotopverbundstrukturen 	L 4 S. 28	kurz- bis mittelfristig, dauerhafte Sicherung

**Naturdenkmale (ND)/ Flächennaturdenkmale (FND) nach § 21 des Sächsischen
 Naturschutzgesetzes (per Rechtsverordnung festgesetzte Denkmale)
 Stadt Zittau, Ortsteil H a r t a u**

Quelle: LRA Löbau/Zittau, Untere Naturschutzbehörde
 Nov. 2002 bzw. April 2004

Tabelle H 3

NSONR	ND / FND	Name (Lagebeschreibung)
261	FND	Kiefernwald am Mückenheideweg
263	FND	Kiefernwald am Kreuzbuchenweg
264	FND	Hartauer Lache
520	ND	Weymouthskiefer am Kieferngrundweg

**Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB) nach § 22 des Sächsischen
 Naturschutzgesetzes
 Stadt Zittau, Ortsteil H a r t a u**

Quelle: LRA Löbau/Zittau, Untere Naturschutzbehörde
 Nov. 2002 bzw. April 2004

Tabelle H 4

NSONR	GLB	Name (Lagebeschreibung)
418	GLB	Weißbachtal
515	GLB	Pfaffenbach
519	GLB	Gehölz am Gäblerweg
516	GLB	Altbuchen am Karlsfried
517	GLB	Wiese im Weißbachtal

**Biotope nach § 26 des Sächsischen Naturschutzgesetzes
Stadt Zittau, Ortsteil H a r t a u**

Quelle: LRA Löbau/Zittau, Untere Naturschutzbehörde
Nov. 2002 bzw. April 2004

Tabelle H 5

Ifd. Nr. Plan	Nr. Kataster UNB	Objektbeschreibung
H1	543	Streuobstwiese
H2	646	Streuobstwiese
H3	697	Streuobstwiese
H4	3687	Gebüsche und naturnahe Wälder trockenwarmer Standorte
H5	3689	Gebüsche und naturnahe Wälder trockenwarmer Standorte
H6	3690	Streuobstwiese
H7	3691	Streuobstwiese
H8	3692	seggen- und binsenreiche Feuchtwiese
H9	3693	Gebüsche und naturnahe Wälder trockenwarmer Standorte
H10	3694	Gebüsche und naturnahe Wälder trockenwarmer Standorte
H11	3696	Gebüsche und naturnahe Wälder trockenwarmer Standorte
H12	3697	magere Frischwiese
H13	3701	seggen- und binsenreiche Feuchtwiese
H14	3702	naturnahes Kleingewässer
H15	3703	naturnaher, unverbauter Bachabschnitt
H16	3704	seggen- und binsenreiche Feuchtwiese
H17	3705	seggen- und binsenreiche Feuchtwiese
H18	3706	Gebüsche und naturnahe Wälder trockenwarmer Standorte
H19	3707	Gebüsche und naturnahe Wälder trockenwarmer Standorte
H20	3708	Gebüsche und naturnahe Wälder trockenwarmer Standorte
H21	3709	naturnaher, unverbauter Bachabschnitt
H22	3710	magere Frischwiese
H23	3711	magere Frischwiese
H24	3713	naturnahes Kleingewässer
H25	3714	magere Frischwiese
H26	3715	Streuobstwiese
H27	3716	Streuobstwiese
H28	3717	naturnaher, unverbauter Bachabschnitt
H29	3718	Streuobstwiese
H30	3719	Streuobstwiese

Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen

Kreis: Sächsischer Oberlausitzkreis (Zittau)
Stadt Zittau Ortsteil H a r t a u

Quelle: Erfassung Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, Stand 12.12.1994

Tabelle H 6

Orts- teil	Straße	Nr.	Bauw.- Name	Kurzbeschreibung	Datierung
Hartau			Röhrhäus el	Verteilerhäuschen/ Sammelbecken für die „Goldbach“-Wasserleitung	1726 (nach anderen Angaben 1644)
	An der Ziegelei			Sowjetischer Ehrenhain	
	Hartauer Straße	17		Ziegelei	um 1880
	Obere Dorfstraße	8		Wohnhaus mit Gartengrundstück	vermutlich frühes 19. Jh.
	Obere Dorfstraße	11		Wohnhaus (ehem. Umgebindehaus) mit Gartengrundstück	vermutlich um 1800
	Obere Dorfstraße	27		Wohnhaus (Umgebinde) mit Gartengrundstück	vermutlich um 1840
	Obere Dorfstraße	31	Altes Forstgut	Wohnhaus mit zwei Wirtschaftsgebäuden	1756
	Obere Dorfstraße	38		Mietshaus mit Gartengrundstück	bez. 1899
	Obere Dorfstraße	40		Wohnhaus (Umgebinde) mit Gartengrundstück	vermutlich Ende 19. Jh.; in 2. Hälfte 19. Jh. verändert
	Obere Dorfstraße	41		Wohnhaus (Umgebinde) mit Gartengrundstück	vermutlich 1. Hälfte 18. Jh.
	Obere Dorfstraße	44		Wohnhaus mit Gartengrundstück	vermutlich Mitte 19. Jh.; Verschalung um 1920
	Richtung Lückendorf (Gabler Pass)		Burg Karlsfried	Reste der Ruine Karlsfried	von 1357-1441
	Untere Dorfstraße	3		Wohnhaus (Umgebinde) mit Gartengrundstück	vermutlich Ende 18. Jh.
	Untere Dorfstraße	6	Grundschule Hartau	Grundschule Hartau	bez. 1889
	Untere Dorfstraße	13		Wohnstallhaus (ehemals) u. Wirtschaftsgebäude (Scheune) mit Resten der Einfriedung	bez. 1782
	Untere Dorfstraße	15		Fischereigrenzstein von 1565 (1986 vom Neißeufer hierher versetzt) - rechts neben dem Haus, auf platzartiger Erweiterung	bez. 1565
	Untere Dorfstraße	15	Alte Schule	Wohnhaus (Umgebinde) mit Gartengrundstück	bez. 1780
	Untere Dorfstraße	24		Hofanlage (ehem. Vierseithof) mit Wohnstallhaus, kl. Wirtschaftsgebäude, Durchfahrtsscheune u. offenem Schuppen	bez. 1836 (?) und 1855 (?)
	Untere Dorfstraße	28		Wohnstallhaus mit Gartengrundstück, Rest einer ehem. Hofanlage	vermutlich 1. Hälfte 19. Jh.
	Untere Dorfstraße	39		Wohnstallhaus mit Nebengebäude u. Scheune eines ehem. Vierseithofes	vermutlich 1. Hälfte 18. Jh.

**Archäologische Kulturdenkmale nach § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes
Stadt Zittau, Ortsteil H a r t a u (H)**

Quelle: Zuarbeit vom Landesamt für Archäologie
05.05.2004

Tabelle H 7

lfd. Nr. Plan- darstellung	Denkmal- nummer Landesamt Gem.-Nr. / Ast- Nr.	Ast.- Objekt	Kategorie	Objektart	Zeit von	Zeit bis
A 1	87080 / 01	1	Denkmal	Dorfkern	Mittelalter	Mittelalter
A 2	87080 / 02	1	Denkmal	Befestigte Anlage	unbekannt	unbekannt
A 3	87080 / 03	1	Denkmal	Befestigte Anlage	Mittelalter	Mittelalter
A 4	87080 / 04	1	Denkmal	Steinkreuz mit Einzeichnung	Spätmittelalter	Spätmittelalter
A 5	87080 / 05	1	Denkmal	Dorfteiwüstung	Mittelalter	Mittelalter
A 6	87080 / 06	1	Denkmal	Siedlung	Bronzezeit	Vorrömische Eisenzeit
		2	Denkmal	Dorfteiwüstung	13. Jh.	15.Jh.
A 7	87080 / 07	1	Denkmal	Steinkreuz mit Einzeichnung	Spätmittelalter	Spätmittelalter

Altlastenverdachtsflächen nach Sächsischem Altlastenkataster

Quellen: LRA Zittau, Abfallrecht-Bodenschutz April 2004

* Ergänzung gem. Stellungnahme Umweltfachbereich RP Dresden v. 21.07.2005

Tabelle H 8

Altlasten Kennziffer	Flurstücksnummer	Bezeichnung der Altlast im Altlastenkataster / Standort	Untersuchung- Stand	gegenwärtige Nutzung	geplante Nutzung
86100247	Teilbereich von 141/5 evtl. 141/2, 141/3, 141/4	Industriemülldeponie	HE, OE Freistellung zurückgezogen	Beibehaltung der Bestandsnutzung Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage	
	Teilbereich von 141/5			Fläche für Landwirtschaft	Sondergebiet Camping und Grünfläche Zweckbestimmung Zelt-/Festplatz Beschränkung: Vermeidung des Eingiffs unterhalb der Abdeckschicht (1m) Erhalt der Deponieüberwachungseinrichtungen

Altlasten Kennziffer	Flurstücksnummer	Bezeichnung der Altlast im Altlastenkataster / Standort	Untersuchung- Stand	gegenwärtige Nutzung	geplante Nutzung
	evtl. 2/2, 2/3, 2/4, 2/5 Teilbereich von 2/5			Beibehaltung der Bestandsnutzung Fläche für Landwirtschaft Beschränkung: zu bewirtschaftende Bodenschicht mind. 1,5 m unkontaminierte Erdmassen Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage Beschränkung: <i>bei Anpflanzungen Vermeidung des Eingiffs unterhalb der Abdeckschicht (1m), Erhalt der Deponieüberwachungseinrichtungen</i>	
86100248	315/2	Alte Haus- und Gewerbemülldeponie	HE,OE	gewerbliche Nutzung (Mischanlage)	Fläche für die Forstwirtschaft Beschränkung: bei Anpflanzung von Bäumen Berücksichtigung der Abdeckstärke der Abfallablagerungen
	339/1 338/1, 338/2			Beibehaltung der Bestandsnutzung Fläche für die Forstwirtschaft	

Altlasten Kennziffer	Flurstücksnummer	Bezeichnung der Altlast im Altlastenkataster / Standort	Untersuchung- Stand	gegenwärtige Nutzung	geplante Nutzung
	Teilbereich von 315/3			Dauerkleingärten	Grünfläche Zweckbestimmung Entwicklung Natur und Landschaft Beschränkung: bei Anpflanzungen Vermeidung der Durchwurzelung und des Eingriffs unterhalb der Abdeckschicht Erhalt der Deponieüberwachungseinrichtungen
86100249	307 Teilbereich von 315/3	Alte Lehmgrube	HE, OE	sanierte Deponiefläche und Dauerkleingärten	Grünfläche Zweckbestimmung Entwicklung Natur und Landschaft Beschränkung: bei Anpflanzungen Vermeidung der Durchwurzelung und des Eingriffs unterhalb der Abdeckschicht Erhalt der Deponieüberwachungseinrichtungen

Altlasten Kennziffer	Flurstücksnummer	Bezeichnung der Altlast im Altlastenkataster / Standort	Untersuchung- Stand	gegenwärtige Nutzung	geplante Nutzung
86100251	Teilbereich von 133/1,133/2 132/2 132/3, 132/4 Teilbereich von 133/1 Teilbereich von 133/2 Teilbereich von 133/2	Fäkaldeponie	HE	<p>Beibehaltung der Bestandsnutzung Fläche für die Forstwirtschaft</p> <p>Fläche für die Landwirtschaft Beschränkung: zu bewirtschaftende Bodenschicht mind. 1,5 m unkontaminierte Erdmassen</p> <p>Fläche für die Landwirtschaft Beschränkung: zu bewirtschaftende Bodenschicht mind. 1,5 m unkontaminierte Erdmassen</p> <p>Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage Beschränkung: bei Anpflanzungen Vermeidung der Durchwurzelung und des Eingiffs unterhalb der Abdeckschicht</p>	
* 86200524	315/2	KTS Mischanlage	-	gewerbliche Nutzung (Mischanlage)	<p>Fläche für die Forstwirtschaft</p> <p>Beschränkung: bei Anpflanzung von Bäumen Berücksichtigung der Abdeckstärke der Abfallablagerungen</p>

Erläuterung:

Altlastenkennziffer 86100... **Altablagerungen**
86200... **Altstandorte**

II Mängelbehebung für die von der Genehmigung ausgenommenen Teile

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zittau, mit dem von den Darstellungen ausgenommenen Ortsteil Hartau, wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 02.02.2000 unter Ausnahme räumlicher und sachlicher Teile sowie unter Auflagen und redaktionellen Änderungen genehmigt.

Die mit der Genehmigung verbundenen Auflagen und redaktionellen Änderungen wurden mit der Wiederholung der erforderlichen Verfahrensschritte im Zeitraum von Mai bis Juli 2000 erfüllt und durch das Regierungspräsidium Dresden am 10.08.2000 der Genehmigungsvermerk erteilt.

Mit Bekanntmachung der Genehmigung im Zittauer Stadtanzeiger am 06.11.2000 ist der Flächennutzungsplan der Stadt Zittau, unter Ausnahme der Darstellungen für den Ortsteil Hartau sowie der nicht genehmigten Teilbereiche (1.1 – 1.8 und 2.1), wirksam geworden.

II.1. Räumliche Teile 1.1 bis 1.8

(> Nummerierung gem. Bescheid, s. Vorbemerkung Erläuterungsbericht v. 02.02.2000)

Vor Beantragung der Genehmigung waren die im Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden als **1.1, 1.2 und 1.3** bezeichneten Flächen am Kammersberg und an der Feldstraße als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ dargestellt. Im Aufstellungsverfahren haben die höhere Raumordnungsbehörde und der Regionale Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Bedenken zu diesen Bauflächen geäußert. Begründet wurden die Bedenken damit, dass die Darstellungen dem Ziel des Landesentwicklungsplanes widersprechen, wonach sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden in die vorhandene Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen soll. Da die im Bestand vorhandenen Wochenendhausgebiete im sogenannten planungsrechtlichen Außenbereich liegen, könnte die Darstellung als Bauflächen im Flächennutzungsplan zu einer Verfestigung und Ausweitung von Splittersiedlungen führen, der aus raumordnerischer Sicht entgegenzuwirken ist.

Die nochmalige intensive Prüfung des Sachverhaltes brachte nachfolgendes Ergebnis.

Das Wochenendhaus soll nach seiner Zweckbestimmung im Grundsatz einem zeitlich begrenzten Aufenthalt an den Wochenenden, in den Ferien oder in der Freizeit vorbehalten sein. In der Praxis ist diese Begrenzung hinsichtlich der zulässigen Aufenthaltsdauer schwierig sowie kaum durchsetzbar und verdeutlicht die Gefahr der „schleichenden“ Umwandlung eines Wochenendhausgebietes in ein Wohngebiet.

Hinzu kommt, dass sich die Darstellung Wochenendhausgebiet den höherrangigen Belangen, hier der Raumordnung, unterzuordnen hat.

Aus den genannten Gründen wird die Bauflächendarstellung Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ zurückgenommen und die drei o.g. Bereiche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die vorhandene Bebauung mit Wochenendhäusern genießt Bestandsschutz. Die Rücknahme der Bauflächendarstellung stellt die Fortführung dieser Nutzung nicht in Frage. Eine Verdichtung oder Neubebauung ist auf Grund der Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht möglich.

Für die im Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden als **1.4** (Internat am Moosbacher Weg) und **1.5** (Internate zwischen Schrammstraße und Schliebenstraße) bezeichneten Flächen wurde die Darstellung Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Einrichtung“ (1.4 und 1.5) sowie für die Fläche **1.6** die Darstellung Fläche für die Landwirtschaft auf Grund von Hinweisen nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgenommen. Die Flächen der Internate waren zuvor nicht gesondert dargestellt, sondern mit der Nutzung Internate in der Sondergebietsfläche Schule / Hochschule integriert. Für den Bereich 1.6 nördlich der Herwigsdorfer Straße erfolgte nach der Beteiligung die Reduzierung der Fläche „Sondergebiet Zweckbestimmung Windkraftanlagen“ auf Grund des erforderlichen Abstandes zu den südöstlich des Standortes WKA gelegenen Kleingärten.

Die Versagung der Genehmigung für diese drei Bereiche erfolgte, weil die o.g. Änderungen der Darstellungen eine erneute Auslegung erfordern, welche nicht durchgeführt wurde.

Dieser Mangel wurde mit der nochmaligen Durchführung des Beteiligungsverfahrens behoben.

Die vor Beantragung der Genehmigung als Gewerbegebiet dargestellte Fläche nördlich des Dammweges (**1.7**) wurde von der Genehmigung ausgenommen, weil ebenfalls eine Änderung nach dem Beteiligungsverfahren erfolgte und darüber hinaus die Belange des Hochwasserschutzes, auf Grund der Lage im Überschwemmungsgebiet, unzureichend Berücksichtigung gefunden haben.

Die Bauflächendarstellung als Gewerbegebiet wurde im erneuten Beteiligungsverfahren zurückgenommen. Mit der Neufassung des § 100 des Sächsischen Wassergesetzes, welche seit 30.11.2002 in Kraft getreten ist, sind zwischenzeitlich Restriktionsregelungen getroffen worden, die eine Ausweisung von neuen Baugebieten in einem Verfahren nach Baugesetzbuch im Überschwemmungsgebiet untersagen (§ 100 Abs. 2 Nr. 1 SächsWG). Die in der Verordnung geregelten Fälle, in welchen nach bestimmten Tatbestandsvoraussetzungen einer geplanten Ausweisung zugestimmt werden kann, treffen nicht zu.

Unter Berücksichtigung der weiteren Restriktionen wurde der Bereich 1.7 als Fläche für die Landwirtschaft mit der Einschränkung, dass nur eine Grünlandnutzung zulässig ist (§ 100 Abs. 2 Nr. 8 SächsWG), dargestellt.

Die unter Bestandsschutz stehenden vorhandenen Nutzungen im Überschwemmungsgebiet sind, gemäß Stellungnahme des Staatlichen Umweltfachamtes Bautzen (jetzt Umweltfachbereich RP Dresden) vom 26.03.2004, solange zulässig, wie in der noch ausstehenden Rechtsverordnung gem. § 100 Abs. 1 SächsWG nicht bestimmt wird, dass die Nutzung von Grundstücken zu ändern ist und bestimmte Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Überschwemmungsgebiet zu treffen sind.

Im Bescheid des RP Dresden sind unter der Nummerierung **1.8** die Flächen benannt, die im Sächsischen Altlastenkataster unter den Altlastenkennziffern 86100361, 86100365 (86100360), 86100368 und 86100369 als Bereiche geführt werden, die mit erheblich bodengefährdenden Stoffen belastet sind. Für diese Bauflächen wurde die Genehmigung versagt, weil die grundsätzlichen Aussagen zur Vereinbarkeit der beabsichtigten Bodennutzung und der vorhandenen Altlast im Erläuterungsbericht und in der dazugehörigen Tabelle fehlten und die vorgesehene Nutzung damit in Frage gestellt wurde. In der Begründung zur Versagung ist weiterhin ausgeführt, dass eine Verlagerung der inhaltlichen Auseinandersetzung auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung den Anforderungen an das Abwägungsgebot und den Grundsatz der Konfliktbewältigung nicht gerecht wird.

Zu beachten ist bei der Standortnennung allerdings, dass die in der Versagung aufgeführte Altlastenkennziffer 86100365 vermutlich einen Schreibfehler darstellt und tatsächlich die Fläche mit der Kennziffer 86100360 von der Genehmigung ausgenommen werden sollte. Nachvollziehbar wird dieser Sachverhalt anhand der Begründung zur Versagung. Eine Bestätigung der Vermutung erfolgte im Rahmen der Abstimmung zur Weiterbearbeitung des Flächennutzungsplanes mit der Beratungsgruppe des RP Dresden am 22.04.2004.

Die Altlastenfläche 86100365 betrifft in der Bestandsnutzung, übereinstimmend mit der Entwicklungsabsicht gemäß Flächennutzungsplan, eine gewerbliche Baufläche. Die Fläche mit der Kennziffer 86100360 wird bei den versagten Bereichen nicht aufgeführt (s.o.), beinhaltet aber ebenso wie ein Teilbereich von 86100361 und von 86100368 das Entwicklungsziel Wohnbaufläche.

Unter der Altlastenkennziffer 86100369 ist in der Tabelle 9 (Anhang Erläuterungsbericht) des 1999 zur Genehmigung eingereichten Flächennutzungsplanes als geplante Nutzung Wohnbaufläche aufgeführt. Diese Angabe ist nicht korrekt und der Fehler auf Grund der im Maßstab 1:10 000 schwierigen flurstücksbezogenen Abgrenzung entstanden. Gegenwärtig befindet sich auf der ehemaligen Deponiefläche eine Kleingartenanlage. Die Entwicklung eines Teilbereiches als Wohnbaufläche war nicht beabsichtigt.

Im Rahmen der Mängelbehebung wurde das Landratsamt Löbau-Zittau, Bereich Abfallrecht und Bodenschutz, erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Ergebnis der aktuellen fachlichen Beurteilung aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht (Schreiben vom 08.04.2004) wurde für die vier Bereiche mit Altablagerungen

Katasternummer **86100361**
 86100360
 86100368

86100369

die Darstellung Grünfläche mit der Zweckbestimmung Entwicklung Natur und Landschaft als langfristiges Entwicklungsziel festgelegt.

Auf Grund des Erkundungsstandes der Altdeponien (s.u.) ist davon auszugehen, dass eine andere Nutzung aus gegenwärtiger Sicht nicht realisiert und einer Entwicklung zur Wohnbaufläche für Teilbereiche der Flächen 86100360/86100361 und 86100368 durch die Untere Abfallrechtsbehörde nicht zugestimmt werden kann.

Für die einzelnen Deponien ist, entsprechend der Stellungnahme vom 08.04.2004 der Fachbehörde, folgender Untersuchungsstand gegeben:

86100360 / 86100361 - Altdeponien westlich und östlich des Otterstegs:

- historische Erkundung beider Deponien von 1993:
 - Einbringung von ca. 150 000 m³ Abfälle im Zeitraum von nach 1930 bis in die neunziger Jahre in den ehemaligen Abbaufeldern des Tontagebaus, Hinweis auf einen weiteren nicht näher untersuchten Abfallfüllbereich von vor 1945
 - > 1989 – 1991 Verkipfung von Hausmüll aller Art auf der Deponiefläche 86100361
 - > Deponie 86100360: sehr langer Nutzungszeitraum mit erheblichem Abfallvolumen (Abfallanhäufungen von 5 m Mächtigkeit) und Abfall unterschiedlichster Art (Bauschutt-/ Abbruch- und Erdaushubablagerungen sowie Hausmüll, Siedlungs- und Gewerbeabfälle, Bohr-, Schneid- und Schleiföle und Ölrückstände – Deponieklasse I – III, wilde Ablagerungen, Braunkohlenasche, industrielle Kesselschlacke, Garten- und Parkabfälle), sehr inhomogenes zusammengesetztes Abfallgemisch aus organischem und inertem Material mit unterschiedlichstem Gefährdungspotential,
Verbringen der Abfälle ohne besondere Einbautechnik und Verdichtung
- Notwendigkeit der abschließenden Sicherung zur dauerhaftengefahrlosen Endverwahrung
- Möglichkeit von Setzungen, Hohlräumen, evtl. Gasentwicklung, Witterungseinflüsse, chem. Reaktionen von Abfallgemischen, unzureichende Oberflächenbehandlung/-abdeckung und ein nicht abschließend geklärtes Gefährdungspotential lassen eine sensible Nutzung zu Wohnzwecken nicht zu
- Altbergbauflächen mit nicht genau kalkulierbaren und zeitlich fassbaren Risiken und Einflüssen

86100368 – Altdeponien Ottersteg, hinter ehem. Ziegelei:

- Gefährdungsabschätzung 2003: nachgewiesenes erhöhtes Gefährdungspotential (Ölsickerbeete), gegenwärtig aufwändige Oberflächenabdichtung, Aufbringen einer Rekultivierungsschicht und von Entwässerungseinrichtungen sowie einer flächendeckenden naturnahen Begrünung
- auf Grund des Altbergbaus untertägige Strecken und Schächte vorhanden
- Ausführung der Deponieabschlussmaßnahme 2004/2005, Erforderlichkeit der verstärkten und langfristigen Nachsorge
- Unzulässigkeit von Eingriffen in das aufgebaute Deponiesicherungssystem

86100369 – Altablagerung am Kammersberg, hinter ehem. Ziegelei:

- Verweis auf Aussagen zu den Altdeponien Ottersteg
- bis auf Ersterhebung von 1993 keine altlastenspezifische oder standortbezogene Untersuchungen
- Ablagerung eines inhomogenen instabilen Abfallgemisches von mehr als 50 000 m³ Industrieasche (5 m Mächtigkeit), durchsetzt mit Haus-, Sperr- und Grünmüll

II.2. Sachlicher Teil 2.1

(> Nummerierung gem. Bescheid, s. Vorbemerkung Erläuterungsbericht v. 02.02.2000)

Im Planteil A befinden sich südlich entlang der Bahntrasse vier Flächen mit einer Umrandung (Dreiecke), die im Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 02.02.2000 mit der Nummer **2.1** bezeichnet werden. Die Umgrenzung beinhaltet für diese Bauflächen die Notwendigkeit von Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Dabei ist in der Darstellung unterschieden zwischen den Bereichen für die bereits im Zusammenhang mit einem Bebauungsplanverfahren eine Schallimmissionsprognose vorliegt und den Entwicklungsflächen, für welche die konkreten standortbezogenen Untersuchungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich werden.

Die Versagung der Genehmigung für die Umgrenzung erfolgte, weil ebenso wie bei den Punkten 1.4 – 1.7, die Eintragung auf Grund berücksichtigter Belange des Immissionsschutzes nach dem Beteiligungsverfahren vorgenommen wurde, aber nach dieser Änderung keine nochmalige Auslegung statt gefunden hat. Dieser erforderliche Verfahrensschritt wurde nachgeholt.

III Änderungen auf Grund von Stadtratsbeschlüssen

Seit dem Zeitpunkt der Genehmigung des Flächennutzungsplanes sind, auf Grund nicht absehbarer Entwicklungen, Änderungen der Darstellungen erforderlich geworden, die auf Basis der bereits dazu gefassten Beschlüsse des Stadtrates eingearbeitet wurden.

III.1. Änderung der Darstellung südlich des Ottokarplatzes

Ein Teilbereich des ehemaligen Textilbetriebes südlich des Ottokarplatzes war bisher im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Gesamtgebiet ist, begründet in der früheren industriellen Nutzung (Lautex), als Altlastenverdachtsfläche eingestuft und entsprechend im Teil B des Flächennutzungsplanes (Teil B) gekennzeichnet.

Auf Grund des dringenden Bedarfs an zentrumsnahen Ansiedlungsmöglichkeiten, insbesondere für innovative Unternehmen, zeichnete sich Ende 2000 für die Nutzung dieser Brachfläche die Notwendigkeit der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens ab, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können.

Resultierend aus der Vielzahl an Untersuchungen zur Ermittlung der Art und des Umfanges an Kontaminationen im Zusammenhang mit der vorangegangenen Nutzung als Industriestandort, wurde deutlich, dass das Ziel der Festsetzung einer Mischgebietsnutzung im Bebauungsplan nicht aufrecht erhalten werden kann. Für die in einem Mischgebiet nach Baunutzungsverordnung zulässige Wohnnutzung wäre ein nicht realisierbarer hoher Sanierungsaufwand erforderlich geworden. Aus diesem Grund erfolgte im Stadtrat am 26.10.2000 der Beschluss (Nr. 94/10/00) zur Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplanes für den Bereich südlich des Ottokarplatzes mit dem Änderungsziel der **Umwandlung der Darstellung gemischte Baufläche in gewerbliche Baufläche**.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Martin-Wehnert-Platz für das Teilgebiet II „südlich des Ottokarplatzes“ (ehemals Betriebsgelände Lautex) wurde im Februar 2001 eingeleitet.

Der § 8 Abs. 3 BauGB stellt darauf ab, dass u.a. mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der wirksame Flächennutzungsplan geändert wird, d.h. dass eine erforderliche inhaltliche Abstimmung einzelner Planungsschritte und damit das sogenannte Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten ist.

Nach der Durchführung des Beteiligungsverfahrens am Flächennutzungsplan in der Fassung vom 22.04.2004 wurde insbesondere für die Darstellungsänderung des Bereiches B-Plan Ottokarplatz im Flächennutzungsplan aus den Stellungnahmen dazu deutlich, dass dieser Änderung keine Belange entgegenstehen. Mit Beschluss der Gemeindevertretung (Nr. 52/07/04) am 08.07.2004 erfolgte deshalb bereits eine „Teilabwägung“ der Stellungnahmen zur Änderung der Darstellung südlich des Ottokarplatzes im Flächennutzungsplan.

Der mit dieser Teilabwägung erreichte Verfahrensschritt der sogenannten „Planreife“ des Flächennutzungsplanes war Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes. Das Verfahren zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. III „Martin-Wehnert-Platz“ Teilgebiet II, südlich des Ottokarplatzes wurde zwischenzeitlich bis zur Satzung geführt und die Genehmigung durch das Regierungspräsidium Dresden mit Bescheid vom 20.12.2004 erteilt.

III.2. Änderung Windkraftanlagen

In dem am 06.11.2000 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Stadt Zittau ist ein Bereich nördlich der Herwigsdorfer Straße als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Windkraftanlagen (WKA) dargestellt. Mit dieser Konzentration an einer Stelle im Plangebiet ist die Windkraftnutzung an anderen Stellen ausgeschlossen. Die konkrete Auswahl des Standortes erfolgte auf Grundlage umfangreicher Untersuchung und Bewertung von Eignungsflächen im Stadtgebiet.

Mit dieser positiven Standortzuweisung zur Errichtung von Windenergieanlagen im Flächennutzungsplan hat die Stadt Zittau von der planerischen Steuermöglichkeit nach § 35 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht. **Im wirksamen Plan war bisher für den möglichen Standort von Windkraftanlagen eine Einschränkung der Masthöhe der WKA mit max. 65 m über NN (Gesamthöhe ca. 90 m) vorgegeben, vorrangig begründet in städtebaulichen Belangen.** Die angegebene max. Höhe entsprach den zu diesem Zeitpunkt überwiegend errichteten Anlagen E 66.

Die Stadt Zittau wurde im Zeitraum Juli/August 2003 am Entwurf Teilfortschreibung des Regionalplanes für das Kapitel II.4.4.7 „Bereiche zur Sicherung der Nutzung der Windenergie unter Anwendung des Planungsvorbehaltes“ beteiligt.

Ziel dieser Änderung des Regionalplanes war es, unter Anwendung des „Planvorbehaltes“ nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB, die Errichtung raumbedeutsamer Windkraftanlagen sowie die bauleitplanerische Ausweisung von dafür vorgesehenen Gebieten außerhalb der im Entwurf vorgesehenen Vorranggebiete für die Nutzung von Windenergie auszuschließen.

Die Teilfortschreibung des Regionalplanes für das Kapitel II.4.4.7 „Bereiche zur Sicherung der Nutzung der Windenergie unter Anwendung des Planungsvorbehaltes“ wurde am 24.02.2005 durch die Verbandsversammlung beschlossen und ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Aus der Begründung zur Teilfortschreibung des Regionalplanes geht u.a. hervor, dass mit den heute üblichen Gesamthöhen der WKA von 70 bis ca. 160 m in der Regel, unabhängig vom Standort bereits schon bei Einzelanlagen von einer Raumbedeutsamkeit auszugehen ist.

Das bisher im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zittau dargestellte Sondergebiet WKA lässt Windkraftanlagen mit einer Gesamthöhe von max. 90 m zu und umfasst eine Fläche von 8,25 ha. Demnach wäre auf Grund der Flächengröße des Standortes und der bisher angegebenen Höhe bzw. dem Rotordurchmesser der Anlagen im Flächennutzungsplan eine Raumbedeutsamkeit bei der Errichtung von WKA's nicht auszuschließen.

Für das Gemarkungsgebiet der Stadt Zittau ist in der Regionalplan-Teilfortschreibung, wie bereits auch im Regionalplan 2002, kein Vorranggebiet für die Nutzung von Windenergie ausgewiesen. Das steht in Übereinstimmung mit den städtischen Entwicklungsabsichten und der Darstellung des Standortes Sondergebiet WKA.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Stadtrat hat, im Ergebnis der Beteiligung der Stadt Zittau am Entwurf zur Teilfortschreibung des Regionalplanes (s.o.), bereits am 23.10.2003 einen Beschluss über die Einbeziehung der Änderung Sondergebiet WKA in das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Stadt Zittau gefasst (Beschluss-Nr. 82/10/03).

Im durchgeführten Verfahren wurde demzufolge der Flächennutzungsplan auf Grundlage der im Vorfeld mit dem Regionalen Planungsverband geführten Abstimmungen dahingehend geändert, dass die Nutzung im dargestellten Sondergebiet WKA beschränkt wird auf Windkraftanlagen, die keine Raumbedeutsamkeit und eine maximale Gesamthöhe von 70 m aufweisen.

IV Aktualisierung nachrichtlicher Übernahmen und Vermerke

Der Teil B (transparentes Deckblatt) des wirksamen Flächennutzungsplanes beinhaltet überwiegend nachrichtliche Übernahmen und Vermerke. Diese Angaben geben den Hinweis auf Fachplanungen, die zu beachten sind bzw. deren Eintragung im Zusammenhang mit der Darstellung und damit der Entwicklungsabsicht im Flächennutzungsplan stehen.

Die Gemeinde ist zur Aufnahme dieser nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke verpflichtet. Allerdings sind sie kein gemeindliches Planungsziel und unterliegen damit auch nicht der Genehmigung nach § 6 BauGB. Eine Übernahme bzw. Vermerk ist nur dann einzutragen, wenn er hinreichend konkret ist.

Für nachfolgend aufgeführte nachrichtliche Übernahmen und Vermerke erfolgte, auf Grundlage der Zuarbeiten einzelner Träger öffentlicher Belange, eine Aktualisierung der 1999 vorgenommenen Planeintragungen sowie der dazugehörigen Tabellen.

Diese Aktualisierungen betreffen das **Stadtgebiet einschließlich der Ortsteile Pethau und Eichgraben** des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes.

Für den **Ortsteil Hartau** ist die Eintragung der nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke Bestandteil der Ergänzung. (s. I.2.3.5. ff. Erläuterungsbericht sowie Tabellen H 1 – H 8 im Anhang I.3.)

- > **Naturdenkmale (ND) / Flächennaturdenkmale (FND)** nach § 21 des Sächsischen Naturschutzgesetzes
(Planteil B i.V.m. Tabelle 3 im Anhang IV.7.)
- > **Biotope** nach § 26 des Sächsischen Naturschutzgesetzes
(Planteil B i.V.m. Tabelle 5 im Anhang IV.7.)
- > **Archäologische Kulturdenkmale** nach § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes
(Planteil B i.V.m. Tabelle 8 im Anhang IV.7.)

Die bisherige Eintragung der geplanten Natur- und Flächennaturdenkmale im Planteil B des Flächennutzungsplanes (einschließlich der Tabelle 4 Erläuterungsbericht) wurden entsprechend der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Beteiligungsverfahren, auf Grund der zunächst noch erforderlichen aktuellen Prüfung der Schutzwürdigkeit im Einzelnen und der damit gegenwärtig fehlenden rechtlichen Relevanz, zurückgenommen.

IV.1. Übergeordnete Planungen

R e g i o n a l p l a n Oberlausitz-Niederschlesien

Gegenwärtig wird der Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien durch Fortschreibung an den neuen Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (2003) angepasst.

Zur Zeit erfolgt die Anhörung der Träger öffentlicher Belange am Vorentwurf der ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien.

Entsprechend Rückfrage beim Regionalen Planungsverband sind im Flächennutzungsplan die regionalplanerischen Ausweisungen der aktuellen Fassung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien (**Vorentwurf - Erste Gesamtfortschreibung, Fassung v. 17.12.2004**) zu berücksichtigen. Somit erfolgte im Deckblatt B gemeindegebietsdeckend die Aktualisierung dieser nachrichtlichen Übernahmen.

Die aktualisierten Ausweisungen sind im Einzelnen dem Deckblatt (Teil B) zu entnehmen.

Die Ausweisung eines Vorbehaltsgebietes Überschwemmungsbereich im Regionalplan-Vorentwurf betrifft für das Stadtgebiet Zittau die Überschwemmungsflächen entlang der Neiße entsprechend der Hochwasserschutzkonzeption (HWSK) Lausitzer Neiße (s. Erläuterung zu IV.2).

IV.2. Wasserflächen

Überschwemmungsgebiete

In Auswertung der Hochwasserereignisse vom August 2002 in Sachsen und dem sich daraus ergebenden Handlungserfordernis wurden Hochwasserschutzkonzepte durch die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen und das Staatliche Umweltfachamt Bautzen (jetzt Umweltfachbereich RP Dresden) in Auftrag gegeben.

Für das Stadtgebiet Zittau liegen die Hochwasserschutzkonzeption (HWSK) Mandau (Bearbeitungsstand August 2004) und die HWSK Lausitzer Neiße (Stand Oktober 2004) vor.

Im Ergebnis der geführten Abstimmungen mit der Fachbehörde ist es unter Bezug auf den § 100 Abs. 3 und Abs. 7 SächsWG erforderlich, den aktuellen Arbeitsstand aus den Intensitätskarten (IST-Zustand) der vorliegenden Hochwasserschutzkonzepte in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Die Übernahme der Überschwemmungsflächen des IST-Zustandes für das HQ 100 (d. h. die Eintragung der Bereiche, die bei einem 100jährigen Hochwasserereignis mit unterschiedlicher Intensität überflutet werden) wird erforderlich, weil der Zeitpunkt der Erreichung des Plan-Zustandes (Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen) nicht absehbar ist und darüber hinaus die Öffentlichkeit über die Gefahr der Überschwemmung informiert werden soll.

Aus der Aktualisierung der Überschwemmungsgebiete der Neiße und der Mandau, gemäß der jeweiligen Intensitätskarte der Hochwasserschutzkonzeption (IST-Zustand für HQ 100), waren im wirksamen Flächennutzungsplan Planteil A für einige Nutzungsdarstellungen innerhalb des Überschwemmungsbereiches Änderungen erforderlich.

Gemäß Sächsischem Wassergesetz § 100 Abs. 2 ist in einem Überschwemmungsgebiet die Ausweisung von neuen Baugebieten in einem Verfahren nach Baugesetzbuch untersagt.

Aus raumordnerischer Sicht sind die Überschwemmungsgebiete von funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Das umfasst insbesondere auch die bauleitplanerische Inanspruchnahme durch zusätzliche Baugebiete.

Eine Änderung der Nutzungsdarstellung im Flächennutzungsplan erfolgte somit für die Überschwemmungsbereiche, welche als Baugebietsentwicklungsflächen dargestellt waren. Das heißt, auf Grund der Lage im aktuellen Überschwemmungsgebiet wurde die bisherige Baugebietsdarstellung zurückgenommen.

Im Flächennutzungsplan betrifft diese Änderung im Überschwemmungsgebiet der Neiße

- > Zurücknahme der Entwicklungsfläche Gewerbegebiet im B-Plan Weinau und Darstellung des Bereiches als Fläche für die Landwirtschaft
- > Zurücknahme der Wohnbauentwicklungsfläche nördlich der Chopinstraße und Darstellung des Bereichs als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten in Übereinstimmung mit der bestehenden Nutzung
- > Zurücknahme der Entwicklung „gewerbliche Baufläche“ südlich der Chopinstraße, im Anschluss westlich an das Betriebsgelände der Kläranlage
Änderung der Darstellung in Fläche für die Landwirtschaft
- > Zurücknahme der Entwicklungsfläche Sondergebiet Festplatz und Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft

im Überschwemmungsgebiet der Mandau

- > Zurücknahme der Entwicklungsfläche „gemischte Baufläche“ südlich der Hauptstraße in Pethau (anschließend an Autohaus Strauß) und Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft mit der Einschränkung Grünlandnutzung

Somit wurden alle bisherigen Entwicklungsbereiche, die im Überschwemmungsgebiet liegen, in der Darstellung geändert.

Die bei einem HQ 100 überschwemmten Teilflächen im Bereich der Mandauaue (entlang der Gemeindegrenze zu Hörnitz) bleiben, wie bisher schon im wirksamen FNP, Überschwemmungsgebiet und somit die Darstellung Flächen für die Landwirtschaft erhalten. Im § 100 Sächsischen Wassergesetz sind für eine Nutzung der Überschwemmungsgebiete Restriktionen enthalten, u.a. dass eine Grünlandnutzung der Überschwemmungsflächen weiterhin möglich ist, eine Umwandlung in Ackerland aber unzulässig wird. Aus diesem Grund erfolgte die ergänzende Einschränkung der Nutzung Landwirtschaft auf eine ausschließliche Grünlandnutzung. Die Bestandsnutzung bleibt vorerst davon unberührt (s. auch Punkt I.2.3.4., Seite 21, vorletzter Absatz ff.).

Der bestehende Parkplatz am Grenzübergang Chopinstraße liegt ebenfalls im Überschwemmungsgebiet des HQ 100 (IST – Zustand) der Neiße und bleibt auch nach Umsetzung der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen gemäß HWSK überschwemmt. Deshalb wird im FNP davon ausgegangen, dass bei Aufgabe der jetzigen Nutzung der Bereich entsiegelt und als Grünfläche in den Weinau-Park integriert werden soll, dementsprechend erfolgte die Darstellungsänderung im Flächennutzungsplan.

Gemäß IST-Zustand für ein Jahrhunderthochwasser an der Neiße wird im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. II/1 „Weinau – Industriegebiet Nord/Ost“ ein kleiner Teilbereich des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes überschwemmt. Im Rahmen des damit erforderlichen B-Plan-Änderungsverfahrens ist deshalb entsprechend § 9 BauGB vorgesehen, für diese Teilfläche (ca. 0,5 ha) des Baugebietes die Höhenlage bezogen auf NN festzusetzen, d. h. das Gelände ist für eine bauliche Nutzung aufzufüllen. In die B-Plan-Festsetzungen wäre außerdem aufzunehmen, dass die Ausführung der baulichen Anlagen so zu erfolgen hat, dass eine Gewässerverunreinigung im Überflutungsbereich durch wassergefährdende Stoffe ausgeschlossen wird.

Weitere nicht gesondert aufgeführten Flächen entlang der Neiße und Mandau wurden trotz Lage im Überschwemmungsbereich (IST-Zustand HQ 100 der HWSK) in ihrer Nutzungsdarstellung nicht geändert, weil die bisherige Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan mit der Bestandsnutzung in Übereinstimmung steht und Hochwasserschutzmaßnahmen (gemäß HWSK Neiße und Mandau – Plan-Zustand HQ 100) vorgesehen sind.

Entsprechend der **HWSK für die Lausitzer Neiße** können die Überflutungen, die auf Grund des Rückstaus in den Eckartsbach entstehen, durch den geplanten Neubau der Rückstaudeiche beidseitig des Baches verhindert werden.

Eine weitere Maßnahme ist die Auslegung des Neiße-Deichsystems auf die Bemessungshöhe des HQ 100. Das bedeutet insbesondere, dass der Deichabschnitt im Bereich der bestehenden Kläranlage an der Chopinstraße mit Anbindung an den Rückstaudeich Mandau entsprechend zu erhöhen ist. Diese Hochwasserschutzmaßnahme befindet sich bereits in der Ausführungsplanung.

Mit Umsetzung der beiden aufgeführten Maßnahmen (M 071 und M 072 gem. HWSK Plan-Zustand Neiße) ist davon auszugehen, dass an der Neiße nur noch die o.g. Parkplatzfläche an der Chopinstraße und ein Teilbereich der Neißeaue im Industriegebiet Weinau sowie die Teilfläche zwischen Dammweg und Pfaffenbach (Zittau Süd) bei einem Jahrhunderthochwasser überschwemmt sein könnten. Wie bereits ausgeführt, erfolgte für diese Teilbereiche im Verfahren die Änderung der Nutzungsdarstellung.

Im Ortsteil Hartau sind bei einem HQ 100 nur Flächen entlang der Neiße, außerhalb des Siedlungsbereiches, überflutet. Für die im Überschwemmungsgebiet liegenden einzelnen Gebäude wurden in der Hochwasserschutzkonzeption keine zusätzlichen Hochwasserschutzanlagen vorgesehen, weil für Einzelgebäude ein Schutzziel HQ 25 definiert ist und dieser vorgegebene Richtwert eingehalten wird.

In der **HWSK Mandau** ist im Stadtgebiet von Zittau das Schutzziel für die angrenzenden Nutzungen entlang der Mandau wiederum ein 100jähriges Hochwasserereignis. Auf Grund der bereits bestehenden Deiche an der Mandau werden nur Teilbereiche des Westparkes in Zittau sowie einzelne Flächen an der Teichgräber Straße und südlich der Hauptstraße im Ortsteil Pethau überschwemmt. Hier wird in der HWSK Mandau auf den Bau von Hochwasserschutzmaßnahmen (Erhöhung der

Uferbefestigung um bis zu 0,5 m) für Einzelobjekte verwiesen (Objektschutzmaßnahmen M1.1 – M 1.7) und darauf aufmerksam gemacht, dass für die konkrete Maßnahmenplanung eine vertiefende Betrachtung erforderlich wird. Als Alternative zu der baulichen Maßnahme werden temporäre Maßnahmen wie Sandsäcke oder andere mobile Barrieren vorgeschlagen, die in den Bereich der Hochwasservorsorge fallen.

Gemäß HWSK Mandau – Plan-Zustand HQ 100 sind nach Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen die o.g. Teilbereiche der vorhandenen Wohnbebauung im Ortsteil Pethau sowie die Dauerkleingärten im Westpark nicht mehr Bestandteil der verbleibenden Überschwemmungsgebiete (s. 4. Absatz S.51).

IV.3. Flächen für Versorgungsanlagen, Hauptversorgungsleitungen

Ferngas

Die Anlagen der Verbundnetz Gas AG im Stadtgebiet wurden, entsprechend der durch das Gasunternehmen zugearbeiteten aktuellen Planunterlagen, in der Lage und dem Verlauf aktualisiert, d.h. geringfügig korrigiert.

Die Aktualisierung erfolgte ebenfalls für die im Erläuterungsbericht des wirksamen FNP unter dem Punkt Gasversorgung auf S. 56 bisher aufgeführten Angaben zu erforderlichen Schutzstreifen der Ferngasleitung.

Es gelten demnach folgende Abstände:

Anlage	Nr.	DN	Schutzstreifen
Ferngasleitung	06	300	6,0 m
Ferngasleitung	06aB	300	3,0 m
Ferngasleitung	06.03	300	6,0 m
Ferngasleitung	06.05	100	4,0 m
Ferngasleitung	06.07aB	80	3,0 m
Ferngasleitung	06.09	100	4,0 m
Ferngasleitung	06.10	100	4,0 m
Kabelschutzrohranlagen		1,0 m	
Mess- und Markierungssäulen			1,0 m

(Quelle: Stellungnahme GDMcom v. 24.06.2004 im Auftrag der VNG)

IV.4. Flächen für den Natur- und Landschaftsschutz

Im Rahmen der Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke wurden folgende Gebiete mit Bedeutung für den Naturschutz im Planteil B nachgetragen:

(Zuarbeit des Staatlichen Umweltfachamtes Bautzen, jetzt Umweltfachbereich des RP Dresden, vom 29.06.2004)

Geplantes Naturschutzgebiet „Eichgraben Hartau“

Die einstweilige Sicherstellung des Naturschutzgebietes „Eichgrabener Feuchtgebiet“ besitzt keine Rechtskraft mehr. Mit der Eintragung als geplantes NSG wird auf die Absicht der Ausweisung des NSG durch das RP Dresden hingewiesen.

FFH-Gebiet „Neißegebiet“, Nr. 93

FFH-Gebiet „Eichgrabener Feuchtgebiet“, Nr. 112

FFH-Gebiet „Mandautal“, Nr. 113

Die FFH-Gebiete wurden bereits als Schutzgebiete (SCI) in das Netz „Natura 2000“, entsprechend der FFH-Richtlinie der Europäischen Union, aufgenommen.

Zu erwähnen ist, im Zusammenhang mit dem Natur- und Landschaftsschutz, die Planung des **Naturparkes „Zittauer Gebirge“**, die seit mehr als drei Jahren durch 10 Städte und Gemeinden gemeinsam mit dem Landkreis Löbau-Zittau forciert wird. In den Geltungsbereich sind die drei Ortsteile Eichgraben, Hartau und Pethau integriert.

Naturparke sind gemäß § 27 Bundesnaturschutzgesetz und § 20 Sächsisches Naturschutzgesetz einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die insbesondere eine Großräumigkeit aufweisen, überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete umfassen und sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen.

Mit Beschlussfassung und Unterzeichnung eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zur Vorbereitung der Errichtung und Entwicklung eines Naturparks „Zittauer Gebirge“ haben sich die beteiligten Partner zu diesem Vorhaben bekannt.

Für das Wirken des Naturparks wurden u.a. folgende grundlegende Aspekte hervorgehoben:

- Naturpark – Initiator und Sammelbecken für Vereine, Institutionen etc. i.Z.m. Teilaufgaben eines Naturparks
- Naturpark - Engagement und Werbung für den Aufbau eines Netzwerkes (Aufgreifen des Leitbildes deutscher Naturparke)
- Naturpark – Moderator zur Förderung des Interessenausgleichs des Natur- und Landschaftsschutzes mit den Erfordernissen wirtschaftlicher Entwicklung und den Erwartungen der Einwohner und Touristen

(Quelle: Niederschrift zur Konstituierenden Sitzung des gemeinsamen Ausschusses Naturpark „Zittauer Gebirge“ am 21.06.04)

Im wirksamen Flächennutzungsplan wurden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus dem Landschaftsplan aufgenommen, die in der Tabelle 1 und 2 im Anhang des Erläuterungsberichtes aufgelistet sind. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens Mai/Juni 2004 erfolgte die Ergänzung der Tabelle 1 durch die Kompensationsfläche K 14.

Darüber hinaus wurde im Planteil B und der Tabelle 2 ein Schreibfehler in der Nummerierung korrigiert (korrekte Bezeichnung KM 3 anstelle K 10).

IV.5. Flächen des Altbergbau

Entsprechend der Mitteilung des Sächsischen Oberbergamtes Freiberg erfolgte, zusätzlich zu den bereits im Stadtgebiet auf dem Planteil A eingetragenen Altbergbauflächen und Gefährdungsbereichen, die Ergänzung der **Umrandung des Stadtgebietes** (einschließlich der drei Ortsteile Pethau, Eichgraben und Hartau) als **Hohlraumverdachtsfläche** (VwV HohlGeb v. 15.12.2003).

Damit wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Stadtgebiet die Existenz von unterirdischen Hohlräumen nicht ausgeschlossen werden kann. Bei Bauvorhaben innerhalb der nur als Hohlraumverdachtsfläche gekennzeichneten Bereiche wird durch die Fachbehörde empfohlen, die Baugrube von einem Bauverantwortlichen auf Spuren von altem Bergbau und anderen unterirdischen Hohlräumen überprüfen zu lassen. Gemäß § 4 Abs. 1 der Sächsischen Hohlraumverordnung hat der Bauherr Hinweise auf unterirdische Hohlräume innerhalb eines Monats an das zuständige Bergamt zu melden.

Gemäß § 5 Abs. 3 (2.) BauGB wird im Planteil A die bestehende Bergbauberechtigung Nr. 3158 gekennzeichnet. (Quelle: Stellungnahme Sächs. Bergamt v. 30.06.2004)

Dieser Bereich der Bergbauberechtigung an der Hartauer Straße ist außerdem im Vorentwurf zur ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes (Fassung v. 17.12.2004) als Vorbehaltsgebiet Ton (T 72) ausgewiesen und im Planteil B des Flächennutzungsplanes als nachrichtliche Übernahme eingetragen.

IV.6. Altlastenverdachtsflächen und Altlasten

Gemäß den Angaben der Unteren Abfallrechtsbehörde v. 07.04.2005, in Abstimmung mit dem Umweltfachbereich des RP Dresden, wurde die Ablagerung **86100250** „Deponie nördlich der Ziegelei“ im Planteil B und im Anhang IV.7. in der Tabelle 9 ergänzt.

Sowohl für die Deponie **86100250** als auch für die ebenfalls in diesem Bereich erfasste ALVF **86200792** „Ziegelei Hartau“ liegen gegenwärtig keine altlastenspezifischen oder standortbezogenen Untersuchungen vor, sodass gegen die bisherige Darstellung Fläche für die Landwirtschaft Bedenken bestehen. In Abstimmung mit der Unteren Abfallrechtsbehörde erfolgte deshalb die Änderung der Entwicklungsdarstellung dieses Bereiches in Grünfläche mit der Zweckbestimmung Entwicklung von Natur und Landschaft (s. auch Tabelle 9).

Die vorhandene gewerbliche Nutzung der ehemaligen Ziegelei genießt, unabhängig von der Entwicklungsdarstellung, Bestandsschutz.

Die Altlastenverdachtsflächen **86100360, 86100361, 86100368, 86200793 und 86200764** wurden flurstücksbezogen hinsichtlich der Standorteintragung im Planteil B korrigiert.

In der Tabelle 9 Anhang des Erläuterungsberichtes zum wirksamen Flächennutzungsplan (Juli 99, geändert gem. Bescheid RP Dresden v. 02.02.2000) sind die Altstandorte **86200720, 86200970, 86200971, 86200972, 86200993 und 862001012** enthalten. Es fehlten bisher die Standorteintragungen im Planteil B, die in der aktualisierten Fassung hinzugefügt wurden.

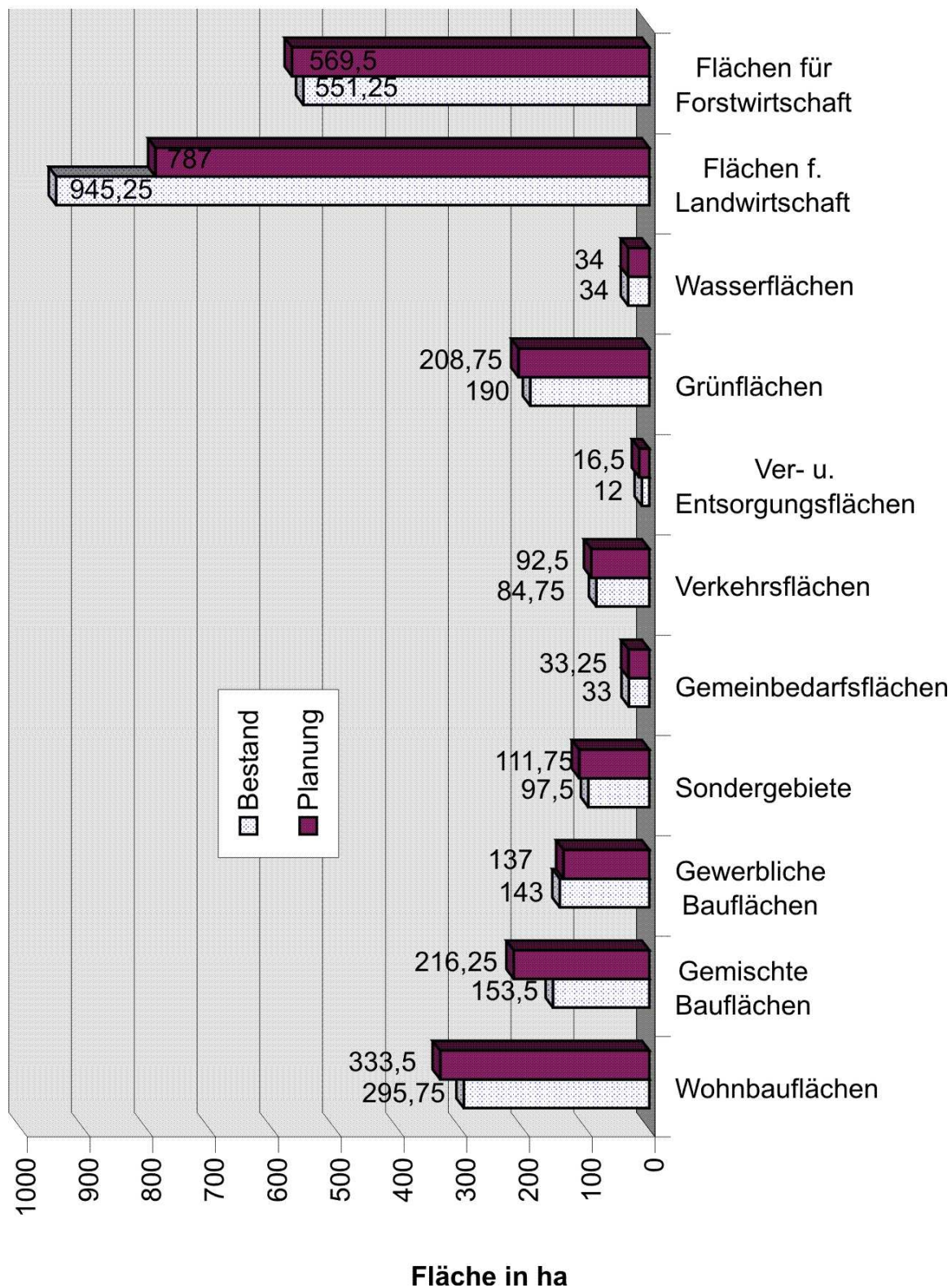
IV.7. A n h a n g

	Seite	
Bilanz und Diagramme	56-57	
Tabellenverzeichnis		
Tabelle 1	Kompensationsflächen (Ergänzung der Tabelle 1 FNP Erläuterungsbericht v. Juli 1999, geändert gem. Bescheid RP Dresden v. 02.02.2000)	
Tabelle 2	Kompensationsmaßnahmen (Korrektur der lfd. Nr. der Tabelle 2 FNP Erläuterungsbericht v. Juli 1999, geändert gem. Bescheid RP Dresden v. 02.02.2000)	58
Tabelle 3:	Naturdenkmale (ND) / Flächennaturdenkmale (FND) nach § 21 des Sächsischen Naturschutzgesetzes	59
Tabelle 5:	Biotope nach § 26 des Sächsischen Naturschutzgesetzes	60-62
Tabelle 8:	Archäologische Kulturdenkmale nach § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes	63-64
Tabelle 9:	Altlastenverdachtsflächen nach Sächsischem Altlastenkataster (Änderungen bzw. Ergänzung der Tabelle 9 FNP Erläuterungsbericht v. Juli 1999, geändert gem. Bescheid RP Dresden v. 02.02.2000)	65
	Altlastenverdachtsflächen nach Sächsischem Altlastenkataster (Nachtragen von Standorten im Planteil B, Altlastenverdachtsflächen sind bereits in der Tabelle 9 FNP Erläuterungsbericht v. Juli 1999, geändert gem. Bescheid RP Dresden v. 02.02.2000, enthalten)	66

Bilanz Flächennutzung Zittau - gesamtes Stadtgebiet (in ha)
Fassung vom 17.11.2005

Nutzung	Bestand	Planung	Bilanz
Wohnbauflächen	295,75	333,50	+37,75
Gemischte Bauflächen	153,50	216,25	+62,75
Gewerbliche Bauflächen	143,00	137,00	-6,00
Sondergebiete	97,50	111,75	+14,25
* Wochenendhausgebiete	25,00	12,75	-12,25
* Großfl. Einzelhandel	20,00	19,50	-0,50
* Sonstige, davon	52,50	79,50	+27,00
Klinik, Krankenhaus	9,50	3,75	-5,75
Sport, Fitneß	1,00	4,50	+3,50
Behörd./Bildung/Beherberg./Sport	28,50	29,00	+0,50
Schulen, Hochschule	9,00	16,25	+7,25
Festplatz	2,00	0,50	-1,50
Grenze	1,75	0,75	-1,00
Sport/Freizeit/Erholung	0,00	7,00	+7,00
Freizeit/Tourismus	0,00	6,00	+6,00
Kultur/Gastronomie	0,00	2,00	+2,00
Hotels	0,75	0,75	0,00
Windkraftanlagen	0,00	8,25	+8,25
Camping	0,00	0,75	+0,75
Gemeinbedarfsflächen	33,00	33,25	+0,25
* Schulen	9,25	9,25	0,00
* Kindertagesstätten	6,50	5,00	-1,50
* Soziale Einrichtungen	4,50	5,75	+1,25
* Kultureinrichtungen	1,75	2,25	+0,50
* Sport- u. Spielanlagen	3,15	3,15	0,00
* Gesundheitliche Zwecke	1,25	1,25	0,00
* Verwaltungen	3,40	3,40	0,00
* Feuerwehr / Polizei	0,95	0,95	0,00
* Kirchen u. Religionsgem.	2,25	2,25	0,00
Verkehrsflächen	84,75	92,50	+7,75
* Straßenverkehr	38,00	40,50	+2,50
* Ruhender Verkehr	4,25	9,50	+5,25
* Bahnanlagen	42,50	42,50	0,00
Ver- u. Entsorgungsflächen	12,00	16,50	+4,50
* Klärwerk	10,00	14,50	+4,50
* Wasserwerk	0,50	0,50	0,00
* Umspannwerk	1,50	1,50	0,00
Grünflächen	190,00	208,75	+18,75
* Parkanlage	79,75	70,75	-9,00
* Dauerkleingärten	79,25	77,50	-1,75
* Sportflächen	15,50	25,00	+9,50
* Spiel-, Bolzplatz	3,50	4,25	+0,75
* Friedhof	12,00	12,00	0,00
* Hausgärten	0,00	1,75	+1,75
* Zeit- und Festplatz	0,00	1,50	+1,50
* Entwicklung Natur und Landschaft	0,00	15,50	+15,50
* Grünlandnutzung	0,00	0,50	+0,50
Wasserflächen	34,00	34,00	0,00
Flächen f. Land-u. Forstwirtschaft	1496,50	1356,50	-140,00
* Landwirtschaft, davon	945,25	787,00	-158,25
ausschließlich Grünlandnutzung	0,00	30,25	+30,25
* Forstwirtschaft, davon	551,25	569,50	+18,25
Entwicklungsflächen	0,00	2,50	+2,50
SUMME	2540,00	2540,00	0,00

Flächennutzung gesamtes Stadtgebiet Zittau Bestand und Planung Fassung vom 17.11.2005



Kompensationsflächen**Tabelle 1**

* **Ergänzung** der Tabelle 1
des FNP Erläuterungsberichtes v. Juli 1999, geändert gem. Bescheid RP Dresden v. 02.02.2000

lfd. Nr.	Fläche	Ziel /Maßnahme	Maßnahme/ Seite-Band I - LP	Umsetzungs zeitraum
* K 14	Fläche im ehemaligen Armeegebiet	Rückbau der vorhandenen Munitionsbaracken Entsiegelung der Zufahrtsstraßen Beseitigung von Bodenverfestigungen und Auftrag von pflanzfähigem Oberboden Ansaat einer artenreichen Rasenmischung und extensive Nutzung	-	in Verbindung mit Baudurchführung der B 178 n (BA 3.2)

Kompensationsmaßnahmen**Tabelle 2**

* **Korrektur** der lfd. Nr. in der Tabelle 2
des FNP Erläuterungsberichtes v. Juli 1999, geändert gem. Bescheid RP Dresden v. 02.02.2000

lfd. Nr.	Fläche	Ziel /Maßnahme	Maßnahme/ Seite-Band I - LP	Umsetzungs zeitraum
* KM 3	Landwirtschaft s- bzw. Gartenbaufläche am Hasen- und Kummersberg	Strukturanreicherung Schaffung von Trittsteinbiotopen und Verbundachsen für den Biotopverbund	L 2 S. 63 L 3 S. 64 B 8 S. 79	dauernd dauernd kurz- bis mittelfristig

Naturdenkmale (ND)/ Flächennaturdenkmale (FND) nach § 21 des Sächsischen Naturschutzgesetzes
 (per Rechtsverordnung festgesetzte Denkmale)
Stadt Zittau mit den Ortsteilen Pethau und Eichgraben

Quelle: LRA Untere Naturschutzbehörde

Tabelle 3

Nov. 2002 bzw. April 2004

NSONR	ND / FND	Name (Lagebeschreibung)
50	ND	Stiel-Eiche an der Burgmühle (Westpark)
62	ND	Winter-Linde an der Lückendorfer Str. 16 (Eichgraben)
63	ND	Stiel-Eiche an der Hauptstr. 40 a (Pethau)
148	FND	Pethauer Teich im Westpark
153	FND	Schülerbusch
296	ND	Stubben eines tertiären Mammutbaumes (Grüner Ring, Haberkornplatz)
297	FND	Henkerteich
298	FND	Drei Teiche auf dem Kummersberg
299	ND	Eiche am Pethauer Teich
777	ND	Platane am Theaterring
782	ND	Rosskastanie am Dr.-Kurt-Heinke Museum
783	ND	Rosskastanie an der Äußeren Weberstr. 84
813	ND	Ginkgo an der Äußeren Weberstraße 84
842	ND	Rosskastanie an der Pfarrstraße
844	ND	Platane an der Theodor-Körner-Allee
877	ND	Stieleiche an der Äußeren Weberstraße 57
887	ND	Stieleiche an der Äußeren Weberstraße 71

**Biotope nach § 26 des Sächsischen Naturschutzgesetzes
Stadt Zittau mit den Ortsteilen Pethau und Eichgraben**

Tabelle 5

Quelle: LRA Löbau/Zittau, Untere Naturschutzbehörde
Nov. 2002 bzw. April 2004

lfd. Nr. Plan	Nr. Kataster UNB	Objektbeschreibung	Flurstücksnummer	Gemarkung/ Ortsteil
1	59	Sireuobstwiese		
2	67	Sireuobstwiese		
3	107	Sireuobstwiese		
4	136	Sireuobstwiese		
5	180	Sireuobstwiese	1714, 2137/2	Zittau
6	198	Sireuobstwiese		
7	231	Sireuobstwiese		
8	245	Sireuobstwiese		
9	292	Sireuobstwiese	205/1; 205/4	Zittau
10	337	Sireuobstwiese		
11	363	Sireuobstwiese		
12	501	Sireuobstwiese	2800	Zittau
13	648	Sireuobstwiese	1734	Zittau
14	668	Sireuobstwiese		
15	717	Sireuobstwiese	2115	Zittau
16	745	Seggen- und binsenreiche Nasswiese	1994/11 (tw.)	Zittau
17	795	Seegen- und binsenreiche Nasswiese	2045; 2046/2	Zittau
18	847	Sireuobstwiese	2810	Zittau
19	860	Naturnaher, unverbauter Bachabschnitt		
20	861	Naturnahes Kleingewässer	2050	Zittau
21	880	Sireuobstwiese	1542/15, 1542/5, 1542/10, 1542/16, 1542/9	Zittau
22	923	Naturnaher, unverbauter Bachabschnitt		
23	924	Naturnahes Kleingewässer		
24	926	Höhlenreiche Altholzinsel und höhlenreiche Einzelbäume		
25	927	Auwald, naturnaher, unverbauter Bachabschnitt		
26	931	Naturnahes Kleingewässer	1626	Zittau

Id. Nr. Plan	Nr. Kataster-UNB	Objektbeschreibung	Flurstücksnummer	Gemarkung/Ortsteil
27	932	Naturnaher Bachlauf	1626; 1620; 1625	Zittau
28	933	Naturnahes Kleingewässer	1620	Zittau
29	934	Naturnaher Bachlauf	1595; 1626/2; 1626/1; 1617/1	Zittau
30	935	Streuobstwiese	1626/1	Zittau
31	937	Streuobstwiese	1600	Zittau
32	942	Streuobstwiese	201, 210/37	Pethau
33	943	Streuobstwiese		
34	944	Streuobstwiese	1534	Zittau
35	945	Naturnahes Kleingewässer mit Verlandungsbereich	1528 a (tw.)	Zittau
36	946	Naturnahes Kleingewässer	1093 (tw.)	Zittau
37	947	Naturnahes Kleingewässer	1495/1 (tw)	Zittau
38	955	Naturnaher Bachlauf	184, 7, 28, 2173, 1501 a, 1501, 1489	Pethau, Zittau
39	956	Naturnaher Flussabschnitt	3/4, 6, 4/2, 5	Pethau
40	957	Streuobstwiese	23	Pethau
41	958	Streuobstwiese	148	Pethau
42	959	Seggen- und binsenreiche Nasswiese	2649	Zittau
43	960	Landröhricht	110/5, 110/9, 119/10	Pethau
44	961	Naturnaher Bachlauf	3/4	Pethau
45	963	Altarm fließender Gewässer		
46	978	Naturnaher Bachlauf	1957b; 1957c; 2007; 2007e; 2003/3; 2046/2; 2045; 2050	Zittau
47	980	Seggen- und binsenreiche Nasswiese		
48	981	Höhlenreiche Altholzinsel und höhlenreiche Einzelbäume		
49	982	Seggen- und binsenreiche Nasswiese	1997/2	Zittau
50	984	Steinrücken		
51	986	Seggen- und binsenreiche Nasswiese	2007; 2000a; 2000b; 2000c; 2000/9	Zittau
52	987	Streuobstwiese	2000a	Zittau
53	988	Streuobstwiese	1997/1	Zittau
54	997	Naturnaher Bachlauf	2003/3; 2004; 1957/1	Zittau
55	1000	Höhlenreiche Altholzreihen	2003/3; 2004; 2005	Zittau
56	1002	naturnahes Kleingewässer		
57	1010	Naturnaher Bachlauf	2175/1	Zittau
58	1011	Höhlenreiche Altholzreihe	1929/1	Zittau

**Biotope nach § 26 des Sächsischen Naturschutzgesetzes
Stadt Zittau mit den Ortsteilen Pethau und Eichgraben**

Quelle: LRA Löbau/Zittau, Untere Naturschutzbehörde
Nov. 2002 bzw. April 2004

Tabelle 5

Idf. Nr. Plan	Nr. Kataster UNB	Objektbeschreibung	Flurstücksnummer	Gemarkung/ Ortsteil
1	59	Streuobstwiese		
2	67	Streuobstwiese		
3	107	Streuobstwiese		
4	136	Streuobstwiese		
5	180	Streuobstwiese	1714, 2137/2	Zittau
6	198	Streuobstwiese		
7	231	Streuobstwiese		
8	245	Streuobstwiese		
9	292	Streuobstwiese	205/1; 205/4	Zittau
10	337	Streuobstwiese		
11	363	Streuobstwiese		
12	501	Streuobstwiese	2800	Zittau
13	648	Streuobstwiese	1734	Zittau
14	668	Streuobstwiese		
15	717	Streuobstwiese	2115	Zittau
16	745	Seggen- und binsenreiche Nasswiese	1994/11 (tw.)	Zittau
17	795	Seggen- und binsenreiche Nasswiese	2045; 2046/2	Zittau
18	847	Streuobstwiese	2810	Zittau
19	860	Naturnaher, unverbauter Bachabschnitt		
20	861	Naturnahes Kleingewässer	2050	Zittau
21	880	Streuobstwiese	1542/15, 1542/5, 1542/10, 1542/16, 1542/9	Zittau
22	923	Naturnaher, unverbauter Bachabschnitt		
23	924	Naturnahes Kleingewässer		
24	926	Höhlenreiche Altholzinsel und höhlenreiche Einzelbäume		
25	927	Auwald, naturnaher, unverbauter Bachabschnitt		
26	931	Naturnahes Kleingewässer	1626	Zittau

**Archäologische Kulturdenkmale nach § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes
Stadt Zittau**

Quelle: Zuarbeit Landesamt für Archäologie
05.05.2004

Tabelle 8

lfd. Nr. Plan- darstellung	Denkmal-Nr. Landesamt Gem.-Nr. / Ast- Nr.	Gemar- kung	Kategorie	Objektart	Zeit von	Zeit bis
A8	87350-01-1	Zittau	Denkmal	Stadtkern	Mittelalter	Mittelalter
A9	87350-02-1	Zittau	Denkmal	Kirche	Mittelalter	Mittelalter
A10	87350-03-1	Zittau	Denkmal	Kirche	Mittelalter	Mittelalter
A11	87350-04-1	Zittau	Denkmal	Vorstadtsiedlung	Mittelalter	Mittelalter
	87350-04-2	Zittau	Denkmal	Kirche	Mittelalter	Mittelalter
A12	87350-05-1	Zittau	Denkmal	Vorstadtsiedlung	Mittelalter	Mittelalter
A13	87350-06-1	Zittau	Denkmal	Vorstadtsiedlung	Mittelalter	Mittelalter
A14	87350-07-1	Zittau	Denkmal	Vorstadtsiedlung	Mittelalter	Mittelalter
A15	87350-08-1	Zittau	Denkmal	Wassermühle	Mittelalter	Mittelalter
A16	87350-09-1	Zittau	Denkmal	Brandgräber mit unbekanntem Grabbau	Bronzezeit	Ältere vorrömische Eisenzeit
	87350-09-2	Zittau	Denkmal	Siedlung	unbekannt	Spätmittelalter
A17	87350-10-1	Zittau	Denkmal	Befestigte Anlage	unbekannt	unbekannt
A18	87350-11-1	Zittau	Denkmal	Brandgräber mit unbekanntem Grabbau	Bronzezeit	Bronzezeit
	87350-11-2	Zittau	Denkmal	vermutlich Siedlung	Mittelalter	Mittelalter
A19	87350-12-1	Zittau	Denkmal	vermutlich Siedlung/ Gräberfeld	Bronzezeit	Ältere vorrömische Eisenzeit
A20	87350-13-1	Zittau	Denkmal	Steinkreuz mit Einzeichnung	Spätmittelalter	Spätmittelalter
A21	87350-14-1	Zittau	Denkmal	Steinkreuz mit Einzeichnung	Spätmittelalter	Spätmittelalter
A22	87350-15-1	Zittau	Denkmal	Steinkreuz ohne Einzeichnung	Spätmittelalter	Spätmittelalter
A23	87350-16-1	Zittau	Denkmal	Siedlung	Spätmittelalter	15.Jh.
A24	87350-17-1	Zittau	Denkmal	Steinkreuz mit Einzeichnung	Mittelalter	Mittelalter
A25	87350-18-1	Zittau	Denkmal	Siedlung	Spätmittelalter	15.Jh.
A26	87350-19-1	Zittau	Denkmal	Siedlung	Mittelalter	Mittelalter
A27	87350-20-1	Zittau	Denkmal	Siedlung	Mittelalter	Mittelalter
A28	87350-21-1	Zittau	Denkmal	Siedlung	Mittelalter	Mittelalter
A29	87350-22-1	Zittau	Denkmal	Siedlung	Spätmittelalter	Spätmittelalter

Ifd. Nr. Plan-darstellung	Denkmal-Nr. Landesamt Gem.-Nr. / Ast-Nr.	Gemar-kung	Kategorie	Objektart	Zeit von	Zeit bis
A30	87350-23-1	Zittau	Denkmal	Vorwerk	Mittelalter	Neuzeit
A31	87350-24-1	Zittau	Denkmal	Vorwerk	Mittelalter	Neuzeit
A32	87350-25-1	Zittau	Denkmal	Wassermühle	Mittelalter	Neuzeit
A33	87350-26-1	Zittau	Denkmal	Wassermühle	Mittelalter	Neuzeit
A34	87350-27-1	Zittau	Denkmal	Wassermühle	Mittelalter	Neuzeit
A35	87350-28-1	Zittau	Denkmal	Vorstadtsiedlung	Mittelalter	Mittelalter
A36	87350-29-1	Zittau	Denkmal	Steinkreuz ohne Einzeichnung	Mittelalter	Mittelalter
A37	87350-30-1	Zittau	Denkmal	Steinkreuz mit Einzeichnung	Spätmittelalter	Spätmittelalter
A38	87350-31-1	Zittau	Denkmal	Kreuzstein	Spätmittelalter	Spätmittelalter
A39	87350-32-1	Zittau	Denkmal	Steinkreuz mit Einzeichnung	Spätmittelalter	Spätmittelalter
A40	87350-33-1	Zittau	Denkmal	Steinkreuz mit Einzeichnung	Spätmittelalter	Spätmittelalter
A41	87350-S-48-1	Zittau	Denkmal	Stadtkern	Neuzeit	Neuzeit
A42	8735a-01-1	Eichgraben	Denkmal	Siedlungsspuren	Mittelalter	Mittelalter
A43	8735a-02-1	Eichgraben	Denkmal	Dorfkern	Mittelalter	Neuzeit
A44	87370-01-1	Pethau	Denkmal	Dorfkern	Mittelalter	Mittelalter
A45	87370-02-1	Pethau	Denkmal	Siedlungsspuren	Frühmittelalter	Mittelslawisch
A46	87370-03-1	Pethau	Denkmal	Siedlungsspuren	Mittelalter	Mittelalter
A47	87370-04-1	Pethau	Denkmal	Wassermühle	Mittelalter	Neuzeit

Altlastenverdachtsflächen nach Sächsischem Altlastenkataster
Änderungen bzw. Ergänzung der Tabelle 9 des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan v. Juli 1999, geändert gem. Bescheid RP Dresden v. 02.02.2000

Tabelle 9

Quelle: Zuarbeit LRA Löbau-Zittau, Unterlagen Stadtverwaltung Zittau

Altlastenkennziffer	Flurstücksnummer	Bezeichnung	Untersuchungsstand	gegenwärtige Nutzung	geplante Nutzung
*86100360	2069/4	Aldeponie	HE 1993	Lagerfläche	Grünfläche Zweckbestimmung Entwicklung Natur und Landschaft
*86100361	2064/5	Aldeponie	HE 1993	Ödland	Grünfläche Zweckbestimmung Entwicklung Natur und Landschaft
*86100368	2072/3	Kommunale Aldeponie „hinter Ziegelei“ Ottersteg	Altlastenerkundungen, Maßnahmen zur Sicherung /Gefahrenabwehr 2004/2005 Deponieabschlussmaßnahmen	Deponieabschlussmaßnahmen	Grünfläche Zweckbestimmung Entwicklung Natur und Landschaft
*86100369	1548a	Aldeponie	Ersterhebung von 1993	Kleingartenanlage	Grünfläche Zweckbestimmung Entwicklung Natur und Landschaft
**86100250	1986/1, 1984/1	Deponie	-	Ödland, Lagerfläche	Grünfläche Zweckbestimmung Entwicklung Natur und Landschaft
**86200792	1986/1	Ziegelei Hartau	-	gewerbliche Nutzung	Grünfläche Zweckbestimmung Entwicklung Natur und Landschaft

* Änderung auf Grund Mängelbehebung (Beteiligungsverfahren **Mai/Juni 2004**)
**** Ergänzung** Deponie 86100250 gem. Stellungnahme v. 07.04.2005 **und Änderung** der geplanten Nutzung für Altstandort 86200792 (s. Erläuterungsbericht IV.6.)

**Altlastenverdachtsflächen nach Sächsischem Altlastenkataster:
Nachtragen von Standorten im Planteil B**

Tabelle 9

Quellen: LRA Zittau, Zuarbeit vom 27.11.98 und 09.03.1999
Unterlagen Stadtverwaltung Zittau

Altlasten Kennziffer	Flurstücksnummer	Bezeichnung	Untersuchung- Stand	gegenwärtige Nutzung	geplante Nutzung
86200720	1107 l, 1107 m	Wohnhaus	keine Aussage möglich	Wohnhaus	Wohnbaufläche
86200720	1109	Textilverarbeitung, LAUTEX		Lagerhalle leerstehend	Wohnbaufläche
86200970	1930/5,1930/7	ehem. Kraftwerk/Heizw.	HE	Stadtwerke, Wärme+Elektro	Gewerbliche Baufläche
86200971	2038 k	Fleischerei Simon		Sanitär+Heizung, Senfleben	Wohnbaufläche
86200972	2008 c	Zittauer Offsetdruck		Druckerei, Gürtler GmbH	Mischbaufläche
86200993	1344	ehem. Schmiede	OE	Wohnhaus, Vermessungsbüro	Mischbaufläche
862001012	1046/b	PRAGMA GmbH Zittau		PRAGMA GmbH Kommunikationstechnik, Formenbau	Mischbaufläche

Die 7 Altlastenverdachtsflächen sind bereits Bestandteil der Tabelle 9 des Erläuterungsberichtes v. Juli 99, geändert gem. Bescheid RP Dresden v. 02.02.2000.
Die fehlenden symbolische Eintragung im Planteil B wurde nachgeholt.

V Änderungen Bebauungsplangebiet Weinau

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Bereiche, für welche eine verbindliche Bauleitplanung (B-Plan) vorliegt, in Übereinstimmung mit den Nutzungsfestsetzungen des B-Planes dargestellt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. II/1 92 „Weinau – Industriegebiet Nord/Ost“ sind Flächen beidseitig der B 99 (Görlitzer Straße) als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt. Hintergrund der 1993 getroffenen Festsetzung der Parkplatzflächen im B-Plan war die Abdeckung des Bedarfs an Stellplätzen an zentraler Stelle sowie der Verfügbarkeit bei Smogsituationen.

Aus heutiger Sicht haben sich die damaligen Zielsetzungen auf Grund veränderter Anforderungen nicht realisieren lassen.

Im Rahmen einer Bebauungsplanänderung (s. auch IV.2., S. 51) wird deshalb beabsichtigt, diese Flächen als Gewerbebebietsflächen festzusetzen. Innerhalb des Planänderungsverfahrens ist als Basis für die Festsetzung der zulässigen Nutzungen einzelner Gewerbebebietsbereiche eine schalltechnische Untersuchung zu veranlassen.

Aktualisiert wurde darüber hinaus der Verlauf der B178 im B-Plan-Gebiet. Die Eintragungen entsprechen somit den Festsetzungen im gegenwärtig laufenden Änderungsverfahren, welches im wesentlichen auf Grund der Einordnung von zwei Verbindungsrampen zwischen der B178 und der B 99 eingeleitet wurde.