Stadt Lommatzsch

Landkreis Meißen

Flächennutzungsplan

1. Änderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mischgebiet Messa Ic“

- Vorentwurf -

BEGRÜNDUNG

mit vorläufigem Umweltbericht

vom 20.08.2026

Arnold Consult AG
Heinrich-Heine-Straße 26, 01662 Meißen

Inhaltsverzeichnis

1. Beschreibung des Änderungsgebietes 3

2. Anlass und Ziele 5

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation 6

4. Auswirkungen der Änderungsplanung 6

4.1 Raumordnung, Regional- und Landesplanung 6
4.2 Grünordnung 7
4.3 Erschließung 7

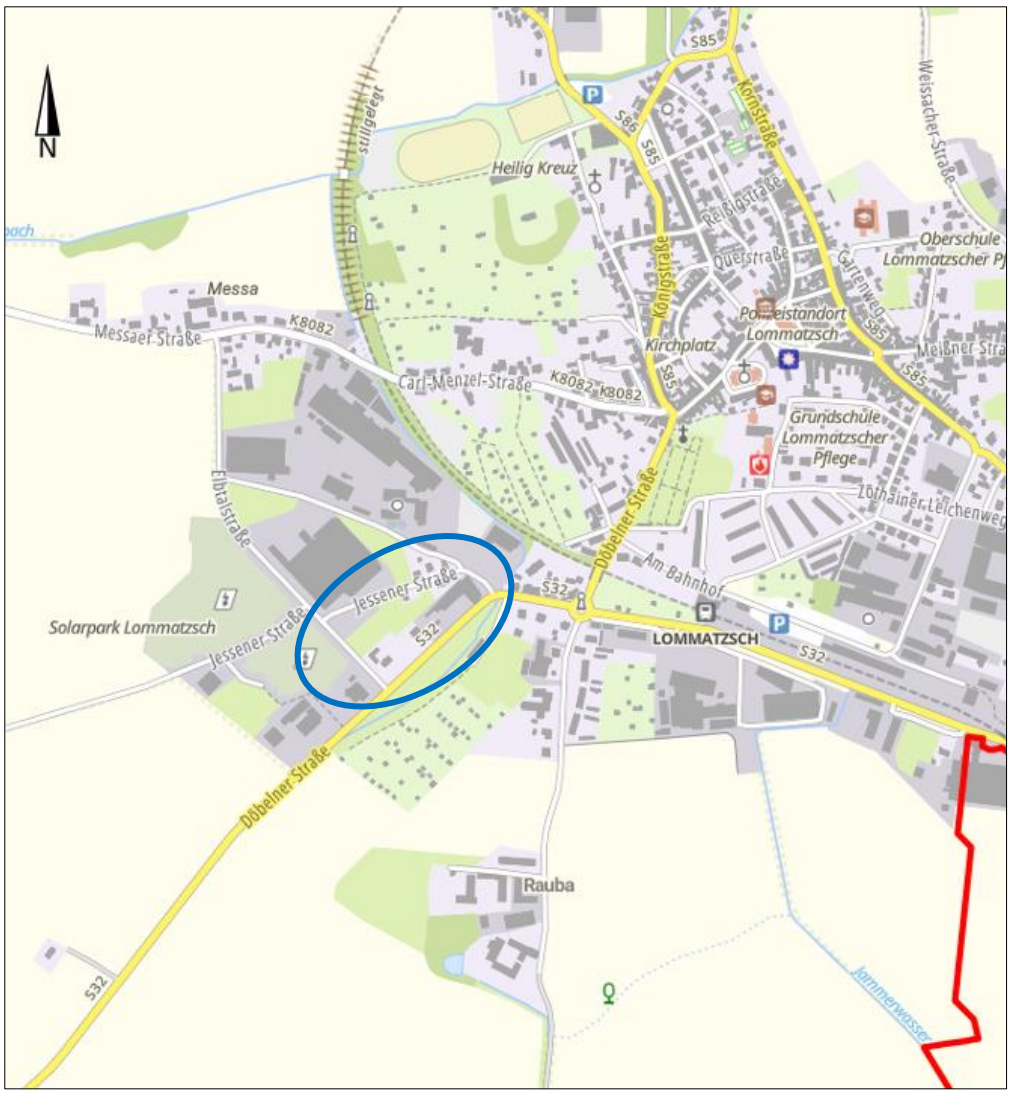
5. Umweltbericht 8

5.1 Einleitung 8
5.1.1 Allgemein 8
5.1.2 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung) 8
5.1.3 Umweltziele für das Änderungsgebiet und deren Berücksichtigung 8
5.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen 9
5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes 9
5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 9
5.2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 9
5.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .. 16
5.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter 16
5.3.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich 16
5.3.3 Planungsalternativen 16
5.3.4 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 17
5.3.5 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) 17
5.3.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung 17

6. Wirksamkeit 18

1. Beschreibung des Änderungsgebietes

Das ca. 2,85 ha große Änderungsgebiet liegt am südwestlichen Randbereich der Stadt Lommatzsch. Er umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 594/1, 594/2, 594/c, 594/d, 594/e, 594/f, 594/11, 594/12, 594/20, 594/21, 594/22, 594/23, 594/24, 594/25, 594/26; 600; 600/1, 600/2, sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 594/19 und 593/8, jeweils Gemarkung Lommatzsch.



Übersichtslageplan 1. Änderung FNP Stadt Lommatzsch, o.M.; © Geoportal Sachsenatlas 2026

Das Änderungsgebietes wird im Norden und Westen mehrheitlich von Gewerbeflächen umfasst. Im Nordosten und Osten grenzen gemischt und zu Wohnzwecken genutzte Bauflächen der Stadt Lommatzsch an. Südöstlich wird das Änderungsgebiet auf ganzer Länge von der Staatsstraße 32 begrenzt. Darüber hinaus befinden sich Grünflächen und Kleingärten sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Änderungsgebiet befindet sich in einem leicht geneigten Gelände, welches von ca. 165,0 m ü. NHN (Normalhöhennull) im Osten auf ca. 172,5 m ü. NHN im Westen ansteigt.

Das Änderungsgebiet wird bereits teilweise zu gewerblichen und teilweise zu Wohnzwecken genutzt. Gewerblich genutzte Baustrukturen und Nebenanlagen finden sich mehrheitlich entlang der Döbelner Straße. Zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke situieren sich an der Döbelner und ebenso an der Jessener Straße. Das nordwestliche Grundstück Flur-Nr. 594/20 wird durch den städtischen Bauhof derzeit als Lagerfläche genutzt. Die sonstigen, nicht überbauten bzw. versiegelten Flächen im Änderungsgebiet werden als Garten- und Grünland genutzt.

Gruppierte Gehölzbestände (großkronige Laubbäume und Obstbäume) sind mehrheitlich im zentralen sowie südlichen Bereich vorzufinden. Auf den im Änderungsgebiet befindlichen Grundstück Flur-Nr. 594/1 situiert sich ein gemäß § 21 Abs. 1 Sächsischem Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) geschütztes Biotop (Nr.5993-005 „Streuobstwiese“). Das Biotop wurde zuletzt im Jahre 2025 kartiert. Im Rahmen der Planungen erfolgt kein Eingriff in diesen geschützten Landschaftsbestandteil.

Die überplanten Flächen sind Bestandteil des Naturraumes des Mittelsächsischen Lösshügellandes. Die Böden im Änderungsgebiet bestehen in natürlicher Zusammensetzung aus Parabraunerden aus Löss, Lösslehm und Lössderivaten. Von Norden kommend reicht kleinteilig eine Zunge aus Auenlehm in das Änderungsgebiet hinein. Der Boden im Plangebiet ist durch die bereichsweise Überbauung und Versiegelung in den betreffenden oberen Bodenschichten anthropogen überformt.

Gemäß Altlastenkataster ist im Norden des Änderungsgebietes ein Altstandort vorhanden. Dieser wird unter der Kennziffer 80200714 (KFZ-Instandsetzungswerk, Tankstelle) als „sanierte Altlast“ geführt.

Für das Änderungsgebiet liegen keine genauen Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor. Ableitend von der nahegelegenen Grundwassermessstelle nördlich des Änderungsgebietes kann von einem Grundwasserflurabstand von ca. 2,0 m bis 3,0 m unter Gelände ausgegangen werden. Die Fließrichtung des Grundwassers wird sich in Richtung Norden zum Keppritzbach hin orientieren. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, ein Gewässer 2. Ordnung, der sog. Lommatzscher Bahngraben befindet sich allerdings in geringer Entfernung südöstlich des Änderungsgebietes. Das Gebiet der 1. Änderung selbst befindet sich weder in ausgewiesenen Überschwemmungs- noch in hochwassergefährdeten Gebieten.

Das Änderungsgebiet befindet sich nicht im Umgriff ausgewiesener Landschafts- oder Naturschutzgebiete sowie ausgewiesener NATURA 2000-Gebiete.

2. Anlass und Ziele

Die Stadt Lommatzsch beabsichtigt, das vorbeschriebene Änderungsgebiet am südwestlichen Stadtrand einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Die Änderungsgebiet befindet sich vollumfänglich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Messa Ia, Messa Ib“[1], welcher einen Großteil der überbaubaren Flächen als Gewerbegebietsflächen ausweist. Aufgrund der bestehenden Bebauung und Eigentümerstruktur ist die Weiterentwicklung des Areals als Gewerbegebiet jedoch nicht mehr vollumfänglich möglich. Dagegen besteht der Bedarf an Mischgebietsflächen, die neben der Nutzung mit nichtstörendem Gewerbe auch die Wohnnutzung ermöglichen.

Im kürzlich fortgeschriebenen und mittlerweile rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lommatzsch[2] werden überwiegende Bereiche des Änderungsgebietes ebenfalls als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Nach einem Aufstellungszeitraum von acht Jahren konnte einem durch die Eigentümer der betroffenen Grundstücke vorgebrachten Antrag zur Umwidmung von „gewerblichen Bauflächen“ zu „gemischten Bauflächen“ nicht mehr entsprochen werden. Die Stadt Lommatzsch prüfte jedoch die neuen Entwicklungsabsichten vor dem Hintergrund einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung und beschloss am 10.12.2025, das Änderungsverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Messa Ic“ einzuleiten.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Ausweisung eines Mischgebietes zu schaffen, wird für das Änderungsgebiet die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lommatzsch durchgeführt. Die konkrete bauliche Umsetzung wird dann im Rahmen des parallellaufenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens planungsrechtlich gesichert. Innerhalb der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Bauflächen im Änderungsgebiet künftig vollumfänglich als „gemischte Bauflächen“ dargestellt.

[1] Bebauungsplan „Messa Ia, Messa Ib -1. Änderung“, Planfassung vom 22.10.1998, rechtsgültig durch Bekanntmachung der Genehmigung am 01.04.1999

[2] Flächennutzungsplan der Stadt Lommatzsch, Planfassung vom 04.09.2025, genehmigt mit Bescheid vom 23.04.2026, rechtswirksam durch Bekanntmachung der Genehmigung am 08.05.2026

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan der Stadt Lommatzsch werden die Bereiche nordwestlich der Döbelner Straße und nordöstlich der Elbtalstraße im Lageverbund mit umgebenden Flächen als „gewerbliche Bauflächen“ ausgewiesen. Ein kleinerer Flächenanteil südlich der Jessener Straße wird als „gemischte Baufläche“ gekennzeichnet. Das auf dem Grundstück Flur-Nr. 594/1 bestehende Biotop wurde zusammen mit angrenzenden Flächen als Grünfläche ausgewiesen.

Die das Änderungsgebiet umgebenden Straßen werden als Hauptverkehrsstraßen (S32) bzw. als „Sonstige Straßen und Wege“ gekennzeichnet.

4. Auswirkungen der Änderungsplanung

4.1 Raumordnung, Regional- und Landesplanung

Die Stadt Lommatzsch wird im Landesentwicklungsplan (LEP) 2013[3] dem ländlichen Raum zugeordnet.

Gemäß LEP 2013 soll der ländliche Raum unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden (LEP G 1.2.2).

Zudem sollen zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner Potentiale Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die u.a. auch die Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen erweitern (LEP G 1.2.3).

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sieht der LEP 2013 u.a. vor, dass die Innenstädte als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsfürsorge gestärkt und weiterentwickelt und dabei auch Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen (LEP G 2.2.2.2).

Innerhalb der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans 2020 (RP 2020)[4] wird die Stadt Lommatzsch als Grundzentrum im ländlichen Raum definiert.

[3] Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, beschlossen durch die Sächsische Staatsregierung am 12. Juli 2013

[4] Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17. September 2020 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38/2020; Unwirksamkeit der textlichen Festsetzungen und kartographischen Darstellungen der Kapitel 4 „Freiraumentwicklung“ und 5.2 „Wasserversorgung“ durch Urteil 1 C 75/21 vom 23.11.2023 (rechtswirksam seit 13.02.2024) im Normenkontrollverfahren

Als festgesetztes Grundzentrum soll die Stadt für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Voraussetzungen u.a. zur Sicherung der Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des allgemeinen und täglichen Bedarfs erhalten bzw. ausbauen (RP Z1.1.3).

Gemäß dem Leitbild für die Entwicklung der Region Oberes Elbtal / Osterzgebirge ist der ländliche Raum unter Berücksichtigung als eigenständiger und zukunftsfähiger Lebensraum zu bewahren und weiterzuentwickeln. Dazu sollen u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an Wohnraum unter Berücksichtigung des demografischen Wandels geschaffen werden. Im ländlichen Raum sollen insbesondere wohnortnahe Arbeitsplätze erhalten und neu geschaffen werden, dazu sollen weitere regionale Potentiale u.a. in Gewerbe und Handwerk erschlossen werden.

Die seitens der Stadt Lommatzsch für das Änderungsgebiet vorgesehene Siedlungsentwicklung steht den vorgenannten Erfordernissen der Raumordnung bzw. Regional- und Landesplanung somit nicht entgegen.

4.2 Grünordnung

Die Eingrünung des Änderungsgebietes erfolgt im Rahmen der Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplanes „Mischgebiet Messa Ic“ durch konkrete Pflanzgebote. Diese Konkretisierung erfolgt innerhalb des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes in Abstimmung mit den Fachbehörden.

4.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung für die Grundstücke im Änderungsgebiet wird durch die allseitig angrenzenden öffentlichen Straßen gesichert. Auch bei künftigen Grundstücksteilungen, Änderungen der vorhandenen baulichen Strukturen bzw. Neubauvorhaben kann stets von einer gesicherten verkehrlichen Erschließung ausgegangen werden.

Die Erschließung mit Wasser, Strom, Telekommunikation etc. und die Abwasserentsorgung der geplanten gemischten Bauflächen kann über die in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen gewährleistet werden.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Allgemein

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingehenden umweltrelevanten Stellungnahmen vervollständigt.

Die Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ermöglicht es, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der in der Planungshierarchie nachfolgenden Bebauungsplanebene zu überlassen. Von dieser Möglichkeit wird insbesondere bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Änderungsgebietes Gebrauch gemacht.

5.1.2 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)

Siehe hierzu Kapitel 2 „Anlass und Ziele“.

5.1.3 Umweltziele für das Änderungsgebiet und deren Berücksichtigung

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht, Denkmalschutzgesetz etc.) und den regionalplanerischen und landesplanerischen Vorgaben (siehe Kapitel 4.1 „Raumordnung, Landes- und Regionalplanung“) sind für den Änderungsbereich im Fachrecht keine weiteren zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

5.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kapitel 1 „Beschreibung des Änderungsgebietes“.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung würde für das Änderungsgebiet weiterhin der rechtswirksame Flächennutzungsplan greifen. Aus seinen Flächenausweisungen von mehrheitlich gewerblichen Bauflächen könnte keine Entwicklung zum Mischgebiet abgeleitet werden.

5.2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird. Die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen wird dabei gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB der in der Planungshierarchie nachfolgenden Bebauungsplanebene überlassen.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beschreibung:

Eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch besteht im Änderungsgebiet im Wesentlichen durch die Emissionen der, an das Plangebiet direkt angrenzende Staatsstraße (S 32) sowie im geringeren Umfang durch die anderen angrenzenden Straßen und die Nutzungen im benachbarten Gewerbegebiet.

Wohnnutzungen sind im Änderungsgebiet nur bereichsweise vorhanden. Südlich und westlich des Änderungsgebietes befinden sich jedoch schon weitere zu Wohnzwecken genutzte Gebiete.

Das Änderungsgebiet besitzt nur eine geringe Bedeutung für Erholungs- oder Freizeitnutzungen, jedoch eine gewisse Versorgungsfunktion.

Auswirkungen:

Die überplanten Flächen haben für die Wohnfunktion bislang wenig Bedeutung, da die zulässige Wohnnutzungen baulich im Zusammenhang mit den Betriebstätigkeiten stehen müssen. Mit der aktuellen Änderungsplanung ist demnach kein Verlust von Wohnbauflächen verbunden, vielmehr wird mit der

künftig zulässigen gemischten Nutzung die bestehende Wohnfunktion ausgeweitet. Durch die Änderungsplanung werden ebenfalls keine für die Erholungsnutzung der Bevölkerung besonders wertvollen Flächen beeinträchtigt oder in Mitleidenschaft gezogen. Die Versorgungsfunktion bleibt weiterhin bestehen.

Die angrenzende Nutzungen werden durch die Änderungsplanung nicht eingeschränkt. Mit der Planung werden weitere gemischt zu nutzende Flächen ausgewiesen, welche dem umgebenden randstädtischen Siedlungsraum entsprechen.

Für das Änderungsgebiet selbst sind hinsichtlich der einwirkenden verkehrsbedingten und sonstigen Immissionen nach derzeitigem Kenntnistand keine besonderen Schutzmaßnahmen erforderlich. Umgekehrt gehen vom Änderungsgebiet, schon aufgrund der geplanten nicht störenden gewerblichen Nutzung, keine zusätzlichen relevanten Emissionen aus.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind nach dem derzeitigen Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Änderungsplanung zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Beschreibung:

Die überplanten Garten- und Grünlandflächen im Änderungsgebiet fungieren grundsätzlich als Nahrungs- und Teilhabitat für Insekten, Vögel und Kleinsäuger des Siedlungsraumes.

Baum- und Gehölzbestände sind verteilt über das gesamte Änderungsgebiet vorzufinden. Im zentralen Bereich befindet sich gruppierter Baumbestand, welcher als Biotop gemäß § 21 Abs. 1 Sächsischem Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) gesetzlich geschützt ist.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Das Artenspektrum im Änderungsgebiet beschränkt sich nach Einschätzung der bislang vorgefundenen und umliegenden Habitatstrukturen auf Arten (s. o.), die sich im Siedlungsbereich etabliert haben und deren Lebensräume nicht als gefährdet gelten. Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich.

Das Änderungsgebiet befindet sich nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete).

Auswirkungen:

Nachdem zahlreiche baulichen Anlagen bereits seit Jahrzehnten im Änderungsgebiet vorhanden sind und genutzt werden, kann von einer Anpassung der Tiere des Siedlungsraumes an die Bestandsstrukturen ausgegangen werden. Erst mit einer künftigen Ausweitung der baulichen Nutzung auf bisher unbebauten Grundstücken bzw. dem Abriss von Bestandsstrukturen und entsprechenden Neubauten kann es zur Inanspruchnahme von bisher unbetroffenen Freiflächen, zu zusätzlichen Versiegelungen und Gehölzfällungen etc. kommen. Dies führt generell zu einer Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen.

Gegenüber dem planungsrechtlich bereits zulässigen Eingriff ist der künftige Eingriff als geringfügiger anzusehen. Bei einer verstärkten wohnbaulichen Entwicklung werden weiterhin Garten- und Grünlandflächen als Lebensräume zur Verfügung stehen. Durch die im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen vermindert werden.

Das im Änderungsgebiet vorhandene Biotop bleibt im Status quo erhalten. Ausgewiesene Schutzgebiete werden durch die Änderungsplanung nicht betroffen. Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzziele dieser Gebiete bzw. Beeinträchtigungen der geschützten Landschaftsstandteile sind infolge der Änderungsplanung nicht zu erwarten. Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen derzeit nicht vor. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz besteht unter den genannten Voraussetzungen demzufolge nicht.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt sind infolge der Änderungsplanung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Das überplante Areal stellt eine mit zahlreichen, sowohl gewerblich als auch wohnbaulich genutzten Gebäuden überbaute Fläche mit teilweise hoch versiegelten Freiflächen in Stadtrandlage dar. Das Änderungsgebiet ist allseitig von Siedlungsflächen umgeben.

Auswirkungen:

Auswirkungen auf das Schutzgut sind erst mit einer künftigen baulichen Entwicklung im Änderungsgebiet zu erwarten, bei der ggf. ein quantitativen Verlust an offenen Freiflächen erfolgt. Gegenüber dem bereits zulässigen Maß der Überbauung ist die Größenordnung der zusätzlich in Anspruch genommenen Fläche jedoch sehr gering.

Mit der Änderungsplanung kann eine zukunftsträchtige Weiterentwicklung des Areal gewährleistet werden. Für die vorgesehene ausgeweitete Wohnnutzung und die zugeordneten sonstigen gemischten Nutzungen werden innerstädtische, bereits vorbelastete Flächen herangezogen. Dieses Vorgehen entspricht dem städtebaulichen Leitsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ und trägt ebenfalls einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich durch die zusätzliche, nur geringfügige Flächeninanspruchnahme Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Änderungsgebiet ist, wie bereits aufgeführt, von zahlreichen Gebäuden unterschiedlicher Nutzung sowie sonstigen Anlagen (Einfahrten, Hofflächen, Parkplatz- und Stellflächen) bebaut und versiegelt. In diesen Bereichen kann durch anthropogene Einflüsse in den oberen Bodenschichten von Störungen der Bodenfunktionen ausgegangen werden. Bereiche mit weitestgehend naturnahen Bodenstrukturen finden sich in Teilen des Änderungsgebietes in Garten- und Grünlandflächen.

Im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) wird im nördlichen Änderungsbereich ein Altstandort (Nr. 80200714 „Kfz-Instandsetzungswerk, Tankstelle“) als „sanierte Altlast“ ausgewiesen.

Auswirkungen:

Das Schutzgut Boden wird durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt, da damit Grundwasserneubildungsbereiche verloren gehen. Aufgrund der flächenmäßig nur geringen Neuversiegelung gegenüber dem bereits zulässigen Maß und der bereits bestehenden Vorbelastung durch Überbauung und Versiegelung ist ein gravierender Verlust der Funktionsfähigkeit des Bodens im Änderungsgebiet nicht zu befürchten.

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden im Rahmen des nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Zudem können

durch die dort getroffenen grünordnerischen und weitere Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden werden.

Mit der Änderung des FNP sind keine unmittelbaren Umweltauswirkungen auf im Untergrund möglicherweise vorhandene Altlasten verbunden. Die allgemein gültigen gesetzlichen Regelungen für den Fall des Auffindens schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten sind einzuhalten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich infolge der Änderungsplanung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Änderungsgebiet wird nicht von festgesetzten Überschwemmungsgebieten tangiert bzw. überlagert. Oberflächengewässer sind keine vorhanden. In unmittelbarer Nähe verläuft ein Gewässers 2. Ordnung, Hochwassergefahren sind jedoch nicht zu befürchten.

Genauere Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor, der Grundwasserflurabstand der obersten wasserführenden Schichten dürfte nach derzeitigem Kenntnisstand bei ca. 2,0 m bis 3,0 m unter Geländeoberkante liegen.

Auswirkungen:

Auswirkungen sind erst mit einer künftigen baulichen Entwicklung im Änderungsgebiet zu erwarten. Dabei erfolgt ggf. eine zusätzliche Bodenversiegelung gegenüber dem Bestand, welche wiederum eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge haben könnte. Im Zuge einer Überbauung ist stets mit einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

Eine Beeinträchtigung des Grundwasserstromes und von Oberflächengewässern erfolgt nicht.

Mit entsprechenden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Rahmen des nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplanes gemindert werden.

Ergebnis:

Infolge der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind für das Schutzgut Wasser Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Luft / Klima

Beschreibung:

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde nicht vorgenommen. Das Änderungsgebiet besitzt aufgrund seiner Lage, umgeben von mehrheitlich bereits bebauten Flächen keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Gartenflächen im zentralen und südlichen Bereich des Areals eine klimatisch ausgleichende Wirkung gegenüber den hochversiegelten Bereichen besitzen.

Von den überplanten Flächen gehen derzeit bereits Schadstoffemissionen in geringfügigem Umfang aus, diese können gegenüber den auf das Änderungsgebiet einwirkenden Immissionen (Straßenverkehr auf der anliegenden Staatsstraße) als vernachlässigbar eingeschätzt werden.

Auswirkungen:

Mit der Überplanung des Areals gehen ggf. (klein-)klimatisch ausgleichend wirkende Freiflächen verloren. Nachdem die Stadt Lommatzsch grundsätzlich eine gute Versorgung mit Kaltluft und klimatisch wirksamen Ausgleichsräumen aufweist, sind bei Umsetzung der Änderungsplanung keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftzufuhr und Kaltluftentstehung für das Siedlungsgebiet zu erwarten.

Infolge der Änderungsplanung sind zusätzliche Emissionen zwar denkbar, relevante lufthygienische Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Gegenüber der derzeit zulässigen Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art ist von einer Verringerung des Schadstoffausstoßes auszugehen.

Ergebnis:

Nachdem den überplanten Flächen bislang keine besondere Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Klima zukommt, sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Änderungsplanung zu erwarten.

Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild

Beschreibung Bestand:

Das Orts- und Landschaftsbild im Änderungsgebiet selbst und in dessen maßgeblichem Umfeld ist aufgrund der sehr unterschiedlichen Bebauungsstrukturen als heterogen einzustufen.

Auswirkungen:

Mit einer künftigen baulichen Neuordnung und Entwicklung des Gewerbestandortes ergibt sich grundsätzlich eine Veränderung des Landschaftsbildes im Änderungsgebiet und dessen Umfeld. Möglicherweise entstehen mit der Zunahme der wohnbaulichen Nutzung im Areal kleinteiligere Baukörper, die sich besser in den städtebaulichen Kontext einer Übergangszone

zwischen dem Stadtgebiet und der freien Landschaft einfügen. Objektiv gesehen kann bei Umsetzung der Änderungsplanung jedoch weder von einer Verbesserung noch einer Verschlechterung gesprochen werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild sind keine erheblichen Umweltauswirkungen infolge der Änderungsplanung zu erwarten.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Im Änderungsgebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler vorhanden, in unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich allerdings ein bekanntes Bodendenkmal. Verteilt über das gesamte Stadt- und Gemeindegebiet befinden sich weitere Bodendenkmäler, welche die archäologische Relevanz der Stadt Lommatzsch und ihres Gemeindegebietes als Altsiedelgebiet verdeutlichen.

Auswirkungen:

Mit der Änderung des FNP sind keine unmittelbaren Umweltauswirkungen auf die im Umfeld vorhandenen Bodendenkmäler verbunden. Die allgemein gültigen gesetzlichen Regelungen für den Fall des Auffindens eines archäologischen Kulturgutes sind einzuhalten.

Weitere Kulturdenkmäler werden von der Änderungsplanung nicht tangiert.

Ergebnis:

Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

5.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Das bestehende Biotop im zentralen Änderungsgebiet wird planungsrechtlich gesichert.

Schutzgut Boden / Fläche

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt.

Schutzgut Wasser

Zur Förderung der Grundwasserneubildung werden im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung und der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für die baulich zu entwickelnden Grundstücke getroffen.

5.3.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Die Behandlung der Eingriffskompensation erfolgt im parallellaufenden verbindlichen Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan „Mischgebiet Messa Ic“). Nachdem der Versiegelungsgrad bei Umsetzung der Planung sich nur geringfügig erhöht, dabei gegenüber der bereits zulässigen gewerblichen Nutzung jedoch insgesamt die Nutzungsintensität sinkt, wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich nicht für erforderlich gehalten.

5.3.3 Planungsalternativen

Planungsalternativen bestehen für die Stadt Lommatzsch nicht.

Die im Änderungsbereich beabsichtigte Ausweisung von gemischten Bauflächen statt der bisher ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen kann sinnvollerweise nur an diesem Standort erfolgen, dies stellt den grundlegenden Anlass und Ansatz der Änderungsplanung dar.

Die Flächen im Änderungsbereich sind für die beabsichtigte gemischte Nutzung aufgrund der bereits vorhandenen, guten verkehrlichen und Medienerschließung und der randstädtischen Lage geeignet. Die Flächen stehen für die Realisierung zur Verfügung.

In der Umgebung befinden sich zudem keine, die vorgesehene Nutzung wesentlich störende bzw. nicht zu vereinbarende Nutzungen. Umgekehrt wird die vorgesehene Nutzung keine Einwirkungen auf die umliegenden Nutzungen haben, die über ein verträgliches Maß hinausgehen.

5.3.4 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen wurden u.a. Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Weiter wurde der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Lommatzsch, Planungsstand der Fortschreibung zur Planfeststellung 04.09.2025, sowie der wirksame Landschaftsplan, Planungsstand 26.01.1999, hinsichtlich der Angaben zu vorhandenen Wertigkeiten und Schutzgebieten, Biotopen sowie Kultur- und Bodendenkmälern verwendet. Aktuelle Daten wurden dem interdisziplinären Daten- und Umweltportal (iDA) des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie sowie dem Geoportal Sachsenatlas des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen entnommen.

Schwierigkeiten haben sich bei der Zusammenstellung der Angaben nicht ergeben.

5.3.5 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nachdem die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können.

5.3.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen im Änderungsgebiet bisher als „gewerbliche Bauflächen“ ausgewiesene Flächen künftig als „gemischte Bauflächen“ ausgewiesen werden. Weitere Flächen im überplanten Areal werden als Grünflächen dargestellt.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass mit der Umsetzung der Änderungsplanung bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser und Luft / Klima lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Mensch / Bevölkerung, Landschaft / Landschaftsbild sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind keine relevanten Umweltauswirkungen auszumachen.

Dies liegt vor allem am geringen zusätzlichen Einwirkungsgrad aufgrund der geringen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme gegenüber dem bereits zulässigen Status quo und den bestehenden Vorbelastungen im Änderungsgebiet (Verkehrsemissionen der benachbarten Verkehrswege, gestörter Bodenaufbau durch bestehende Bebauung und Versiegelung etc.).

Durch die im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan „Mischgebiet Messa Ic“) festgesetzte Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen der Änderungsplanung auf die Umwelt zusätzlich vermindert werden.

6. Wirksamkeit

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lommatzsch wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung wirksam.

Aufgestellt:
Meißen, 20.08.2026

Arnold Consult AG