

Stadt Lommatzsch

Landkreis Meißen

Flächennutzungsplan

mit integriertem Landschaftsplan

Begründung

vom 22.04.2021

geändert am:

17.05.2023

02.05.2024

02.10.2024

04.09.2025

ARNOLD CONSULT AG
HEINRICH-HEINE-STR. 26, 01662 MEISSEN, TEL. 03521/7594-0

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungsverzeichnis	6
Gesetzes-, Ordnungs- und Normenverzeichnis	7
Literatur- / Quellenverzeichnis:.....	8
1. Vorbemerkung.....	10
2. Regionale Bedingungen und historische Entwicklung.....	11
2.1 Räumliche Lage und Größe	11
2.2 Natürliche Grundlagen.....	13
2.2.1 Naturräumliche Gliederung, Morphologie	13
2.2.2 Geologie und Bodenbildung	14
2.2.3 Potenziell natürliche Vegetation.....	14
2.2.4 Bodennutzung, Reale Vegetation	15
2.2.5 Gewässer	15
2.2.5.1 Bestand	15
2.2.5.2 Hochwassersituation	16
2.2.6 Klimatische Verhältnisse	18
2.2.7 Historische Entwicklung.....	18
3. Bevölkerung	21
3.1 Bevölkerungsentwicklung	21
3.1.1 Bisherige Entwicklung	21
3.1.2 Künftige Entwicklung	22
3.1.3 Bevölkerungsstruktur	24
3.2 Erwerbstätigkeit	25
4. Wirtschaft.....	26
4.1 Landwirtschaft.....	26
4.2 Nichtlandwirtschaftliche Betriebe	26
5. Siedlung	27
5.1 Planungsziele	27
5.1.1 Übergeordnete räumliche Planungen	27
5.1.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP)	27
5.1.1.2 Regionalplan (RP)	28
5.1.2 Weitere allgemeine Zielsetzungen.....	30
5.1.2.1 Besondere Entwicklungsziele der Stadt Lommatzsch.....	30
5.1.2.2 Ziele im Rahmen des Kulturlandschaftsprojekt des LK Meißen	31
5.2 Flächenausweisungen im FNP	33
5.2.1 Flächenübersicht	33
5.2.2 Bebaute Flächen	34
5.2.2.1 Wohnbauflächen	34
5.2.2.2 Gemischte Bauflächen	42

5.2.2.3	Gewerbliche Bauflächen.....	44
5.2.2.4	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	47
5.2.2.5	Sondergebiete	47
5.2.2.6	Gemeinbedarfsflächen	47
5.2.2.7	Ortsteile in Außenbereichsflächen	48
5.2.3	Freiflächen	48
5.2.3.1	Grünflächen.....	48
5.2.3.2	Forst- und landwirtschaftliche Flächen.....	49
5.2.3.3	Wasserflächen.....	49
5.2.3.4	Flächen für Abgrabungen	50
5.2.4	Schutzbereiche.....	51
5.2.4.1	Natur- und Landschaftsschutz	51
5.2.4.2	Trinkwasserschutz.....	52
5.2.4.3	Hochwasserschutz	53
5.2.4.4	Immissionen	54
5.2.4.5	Altlasten	54
6.	Verkehr und Versorgung	56
6.1	Verkehr	56
6.1.1	Straßennetz.....	56
6.1.2	Individualverkehr und Parkplätze.....	59
6.1.3	Öffentlicher Verkehr.....	60
6.1.4	Rad-, Wander- und Reitwege	60
6.2	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	61
6.2.1	Wasserversorgung	61
6.2.2	Abwasserbeseitigung	61
6.2.3	Energieversorgung	62
6.2.4	Fernmeldewesen.....	63
6.2.5	Gasversorgung.....	63
6.2.6	Biogasanlage.....	64
6.2.7	Windenergienutzung.....	65
6.2.8	Abfall	65
7.	Freizeit und Erholung	66
7.1	Kultur und Sport.....	66
7.2	Tourismus.....	66
8.	Natur und Landschaft	68
8.1	Schutzgebiete	68
8.1.1	Naturschutzgebiete.....	68
8.1.2	Natura 2000-Gebiete	70
8.2	Weitere geschützte Bereiche und Strukturen.....	72
8.2.1	Biotope	72
8.2.2	Naturdenkmale	72

9.	Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	73
9.1	Anlass und Zielsetzung.....	73
9.2	Beschreibung der geplanten Baugebiete	73
9.3	Naturraumbezogenes Leitbild unter Berücksichtigung überregionaler Planungen	76
9.4	Funktion, Beeinträchtigung und Ausgleich der einzelnen Schutzgüter	76
9.5	Maßnahmen zur Realisierung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleiches	79
9.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen.....	79
9.5.2	Interne Kompensationsmaßnahmen	80
9.5.3	Externe Kompensationsmaßnahmen.....	81
10.	Denkmalschutz.....	82
10.1	Städtebauförderung	82
10.2	Bau- und Kulturdenkmale	83
10.3	Archäologische Denkmale.....	83
11.	Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	85
11.1	Natürliche Radioaktivität.....	85
11.2	Geotopschutz	85
11.3	Bergbauliche Erkundungsbohrungen.....	85

Tabellen

- Tab. 2.1 - Einwohnerentwicklung bis 1990
- Tab. 3.1 - Einwohnerentwicklung von 1990 - 2022
- Tab. 3.2 - Zu- und Abnahme der Bevölkerung
- Tab. 3.3 - Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2035 lt. 8.RBV
- Tab. 3.4: - Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2030 lt. 6.RBV
- Tab. 3.5 - Bevölkerungsstruktur
- Tab. 5.1: - Flächenbilanz
- Tab. 5.2: - Anzahl der Wohnungen (Stand 31.12.2020)
- Tab. 5.3: - Bedarf an Wohnungen aus Entwicklung der Haushaltsgröße
- Tab. 5.4: - Fehlende Wohnungen gegenüber 2020 aus Entwicklung der Haushaltsgröße
- Tab. 5.5: - Bedarf an Wohnfläche aus Auflockerungsbedarf
- Tab. 5.6: - Fehlende Wohnfläche und Wohnungen gegenüber 2020 aus Auflockerungsbedarf
- Tab. 5.7: - Potenziale in Bebauungsplänen und Satzungen
- Tab. 5.8: - Aktive Grundwassermessstellen
- Tab. 6.1: - Gasanlagen
- Tab. 9.1 - Neu ausgewiesene Baugebiete
- Tab. 9.2 - Beschreibung von Bestand und besonderer Empfindlichkeit der geplanten Baugebiete
- Tab. 9.3 - Gegenüberstellung von Funktion, Beeinträchtigung und Ausgleich der einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft

Anlagen

- Anlage 1 Altlastenverdachtsflächen
- Anlage 2 Biotope
- Anlage 3.1 Archäologische Denkmale
- Anlage 3.2 Bau- und Kulturdenkmale
- Anlage 4 Umweltbericht

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
a.F.	alte Fassung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
RBV	Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
dB(A)	Schalldruckpegel (Einheit)
d. h.	das heißt
evtl.	eventuell
Ew./km ²	Einwohner je Quadratkilometer
FFH	Fauna-Flora-Habitat (NATURA 2000-Schutzgebiet)
FFH-RL	Fauna-Flora-Habitat – Richtlinie
FNP	Flächennutzungsplan
ges.	gesamt
ggf.	gegebenenfalls
ha	Hektar
HQ 50	statistisch gesehen alle 50 Jahre auftretendes Hochwasserereignis
HQ 100	statistisch gesehen alle 100 Jahre auftretendes Hochwasserereignis
HWSK	Hochwasserschutzkonzept
HWGK	Hochwassergefahrenkarten
HWRK	Hochwasserrisikokarten
i. d. F.	in der Fassung
i. d. R.	in der Regel
INSEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
ISGV	Institut für Sächsische Geschichte und Volkskunde
i. V. m.	in Verbindung mit
Kap.	Kapitel
km	Kilometer
km ²	Quadratkilometer
m	Meter
mm	Millimeter
m ²	Quadratmeter
m ² /EW	Quadratmeter pro Einwohner
m ü. NHN	Meter über Normalhöhennull
Nr.	Nummer
o.g.	oben genannte[r]
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
s.	siehe

S.	Seite
SächsGVBl.	Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt
SALKA	Sächsisches Altlastenkataster
sog.	sogenannt[e/er]
SPA	Special Protection Area (NATURA 2000-Schutzgebiet)
tlw.	teilweise
v. a.	vor allem
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil
°C	Grad Celsius

Gesetzes-, Verordnungs- und Normenverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
HWSG II	Hochwasserschutzgesetz II
LEP	Landesentwicklungsplan
RP	Regionalplan
SächsDSchG	Sächsisches Denkmalschutzgesetz
SächsHohlrVO	Sächsische Hohlraumverordnung
SächsLPIG	Sächsisches Landesplanungsgesetz
SächsNatSchG	Sächsisches Naturschutzgesetz
SächsStrG	Sächsisches Straßengesetz
SächsWG	Sächsisches Wassergesetz
SUP-Richtlinie	EU-Richtlinie über die strategische Umweltprüfung (85/337/EWG)
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WRRL	Wasserrahmenrichtlinie
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
79/409/EWG	EU-Vogelschutzrichtlinie „Special Protection Areas“
92/43/EWG	EU-Richtlinie „Fauna-Flora-Habitat“

Literatur- / Quellenverzeichnis:

- Stadt Lommatzsch „Gewerbegebiet Messa Ia 1. Änderung und Messa Ib“, erarbeitet vom Büro AGOS Arbeitsgruppe Objekt + Stadtplanung, Stuttgart + Waiblingen, Stand 22.10.1998, mit Grünordnungsplan, erstellt vom Landschaftsarchitekturbüro Seelemann, Markleeberg, Stand 22.10.1998
- Stadt Lommatzsch „Flächennutzungsplan“, erarbeitet vom Büro AGOS Arbeitsgruppe Objekt + Stadtplanung, Stuttgart + Waiblingen, Stand 19.10.2000, wirksam mit öffentlicher Bekanntmachung vom 03.08.2001
- Stadt Lommatzsch „Landschaftsplan“, erarbeitet vom Landschaftsarchitekturbüro Seelemann, Markleeberg, Stand 26.01.1999 (als wirksam beschlossen)
- Zentrum für angewandte Geowissenschaft Eberhard-Karls-Universität Tübingen „Beurteilung der Empfindlichkeit der Filter- und Pufferwirkung von Böden (i.B. Unterböden) nach Maßstäben des vorsorgenden Bodenschutzes für organische Schadstoffe“, Verfasser. Dr. Hermann Rügner, Dr. Rainer Henzler, Prof. Dr. Peter Grathwohl, Abschlussbericht 31.03.2005
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge: „Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung 2009“
- Freistaat Sachsen, Staatsministerium des Innern: „Landesentwicklungsplan 2013“
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen / Statistik in Sachsen: „Modellrechnung zur Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte im Freistaat Sachsen bis 2025“, Verfasser Marlen Krause, 01/2013
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung „Wohnungsmarktprognose 2030“, Autoren Tobias Held, Matthias Waltersbacher, Bonn April 2015
- Stadt Lommatzsch „Bebauungsplan Domselwitz Ost 1. Änderung“, Ersteller: Planungsbüro Bothe, Dresden März 2015
- Stadt Lommatzsch „Gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)“, Ersteller: die STEG Stadtentwicklung GmbH, Dresden, Stand Mai 2015
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: „6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2015 bis 2030“, Ausgewählte Ergebnisse für Gemeinde Lommatzsch, Stadt; 14627130, Gebietsstand: 1. Januar 2016
- Technische Universität Dresden, 39. Dresdner Wasserbaukolloquium „Der Übergang von den Hochwasserschutzkonzepten zur Hochwasserrisikomanagementplanung im Freistaat Sachsen“ Verfasser: S. Gerber S. Jentsch T. Kopp, März 2016
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Medieninformation Nr. 89/2017 zur gestiegenen Nachfrage nach Landwirtschaftsfläche in Sachsen 2016, 28. Juni 2017
- Statistisches Bundesamt „Entwicklung der Privathaushalte bis 2035“ – Ergebnis der Haushaltsvorausberechnung – 2017“, erschienen am 28.02.2017
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: „Bevölkerungsentwicklung im Freistaat Sachsen nach Gemeinden“ 2. Halbjahr 2017 AI 2 – hj 2/17
- Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Meißen „S 85 Verlegung bei Lommatzsch – Machbarkeitsstudie“, erstellt durch IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -system, 2017
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: „Haushalte im Freistaat Sachsen“ Ergebnisse des Mikrozensus, Kamenz 2019
- Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur: „Mobilität in Deutschland – Kurzreport“ Ausgabe Februar 2019

- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge: „Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung, wirksam seit 17.09.2020 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38/2020
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: „7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035“, Datenblatt Gemeinde Lommatzsch, Stadt; Gebietsstand: 1. Januar 2020
- Technische Universität Dresden, Lehr- und Forschungsgebiet Landschaftsplanung: „Kulturlandschaften – Landkreis Meißen“, Autoren: Catrin Schmidt, Mary Meier, Maxim v. Gagern, Kathrin Seidler, Romy Hanke, Dresden Dezember 2020
- Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft „Lössboden - Boden des Jahres 2021“, Autor: Dr. Gerhard Milbert, Kuratorium Boden des Jahres, 15. Februar 2021
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie „Luftqualität in Sachsen – Jahresbericht 2020“, Autoren: Annette Pausch, Susanne Bastian, Uwe Wolf, Martina Strakova, Redaktionsschluss 28.07.2021
- Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: „Sächsische Beiträge zur zweiten Aktualisierung der Bewirtschaftungspläne für die Flussgebietseinheiten Elbe und Oder für den Zeitraum von 2022 bis 2027“, Redaktionsschluss 17.12.2021
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: „Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen“, Gemeindestatistik 2022 Lommatzsch, Stadt; Gebietsstand: 01.01.2022
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: „8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040“, Datenblatt Gemeinde Lommatzsch, Stadt; Juni 2023

1. Vorbemerkung

Der Flächennutzungsplan stellt planungsrechtlich einen sog. „vorbereitenden Bauleitplan“ dar, in welchem für ein gesamtes Gemeindegebiet die Grundzüge der städtebaulichen Konzeption und Entwicklung für einen Zeitraum von ca. 10 bis 15 Jahren vorgegeben werden (§ 5 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch).

Erste Planungen zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans wurden in der Stadt Lommatzsch mit ihrem damaligen Gemeindegebiet nach der Wiedervereinigung Anfang der 90er Jahre aufgenommen. Nach erfolgter Eingemeindung bisher unabhängiger Gemeinden waren Mitte der 90er Jahre weitere Planungen erforderlich. 1998 beschloss der Stadtrat, die erzielten Planungsstände der zwei vorliegenden Teil-Flächennutzungspläne in einem Gesamtflächennutzungsplan zusammenzuführen. Dieser wurde dann im überwiegenden Teil durch Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 09.09.1999 genehmigt. Nach Durchführung eines Änderungsverfahrens wurden die ausgenommenen Teile mit Bescheid vom 26.02.2001 genehmigt. Der Gesamtplan in der Fassung vom 19.10.2000 wurde mit der Bekanntmachung am 3. August 2001 wirksam.

Überlegungen für eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden durch die Stadt Lommatzsch bereits seit 2015 verfolgt, da mittlerweile der Konzeptionszeitraum des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes verstrichen war und im Gemeindegebiet der Stadt Lommatzsch an verschiedenen Stellen das Erfordernis einer Anpassung der städtebaulichen Entwicklungsziele gesehen wurde und wird. Mit der Fortschreibung des Gesamtflächennutzungsplanes sollen die teilweise gewandelten Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und vorgesehenen Flächennutzung für das gesamte Gemeindegebiet für weitere 10 bis 15 Jahre dargestellt werden.

Die Stadt Lommatzsch besitzt einen wirksamen Landschaftsplan, welcher im Januar 1999 beschlossen wurde und sich umfänglich mit der damals vorhandenen naturräumlichen Situation, den anthropogenen Einflüssen und der Bewertung von Landschaftspotenzialen auseinandersetzt, um in eine landschaftspflegerische Entwicklungskonzeption zu münden. Auch hier besteht Aktualisierungsbedarf. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans sollen die landschaftsplanerischen Aspekte mitbetrachtet und in den Flächennutzungsplan integriert werden.

2. Regionale Bedingungen und historische Entwicklung

2.1 Räumliche Lage und Größe

Die Stadt Lommatzsch liegt linkselbisch im westlichen Teil des Landkreises Meißen, südlich der Stadt Riesa und gehört der Planungsregion „Oberes Elbtal / Osterzgebirge“ an. Die durch Flüsse und Bäche geformte Landschaft mit ihren zahlreichen Tälern und Kuppen ist zum einen als Naherholungs- und Freizeitgebiet geeignet und zum anderen aufgrund ihrer wertvollen Bodenverhältnisse besonders attraktiv für die landwirtschaftliche Nutzung.

Das Gebiet der Stadt Lommatzsch untergliedert sich in 38 Ortsteile (hier alphabetisch gelistet): Albertitz, Altlommatzsch, Altsattel, Barmenitz, Birmenitz, Churschütz, Daubnitz, Denschütz, Dörschnitz, Grauswitz, Ickowitz, Jessen, Klappendorf, Krepta, Lautzschen, Löbschütz, Lommatzsch (Stadt), Marschütz, Mögen, Neckanitz, Paltzschen, Petzschwitz, Piskowitz, Pitschütz, Poititz, Prositz, Rauba, Roitzsch, Scheerau, Schwochau, Sieglitz, Striegnitz, Trogen, Wachtnitz, Weitzschenhain, Wuhnitz, Zöthain und Zscheilitz.

Die Entfernungen betragen (Luftlinien):

- nach Riesa ca. 12 km
- nach Oschatz ca. 18 km
- nach Meißen ca. 12 km
- nach Dresden ca. 35 km

Lommatzsch liegt innerhalb des Landkreises Meißen.

An das Stadtgebiet grenzen folgende Städte bzw. Gemeinden an:

Im Norden: Gemeinde Hirschstein (Gemarkung Mehltheuer, Gemarkung Pahrenz, Gemarkung Kobeln) / Landkreis Meißen

Im Osten: Gemeinde Diera-Zehren (Gemarkung Oberlommatzsch, Gemarkung Wölkisch, Gemarkung Obermuschütz, Gemarkung Zehren, Gemarkung Schieritz) / Landkreis Meißen

Im Süden: Gemeinde Käbschütztal (Gemarkung Priesa, Gemarkung Großkagen) / Landkreis Meißen

Stadt Nossen (Gemarkung Mettelwitz, Gemarkung Mertitz, Gemarkung Wahnitz, Gemarkung Wauden, Gemarkung Schleinitz) / Landkreis Meißen

Stadt Döbeln (Gemarkung Nelkanitz, Gemarkung Beicha, Gemarkung Schweinitz) / Landkreis Mittelsachsen

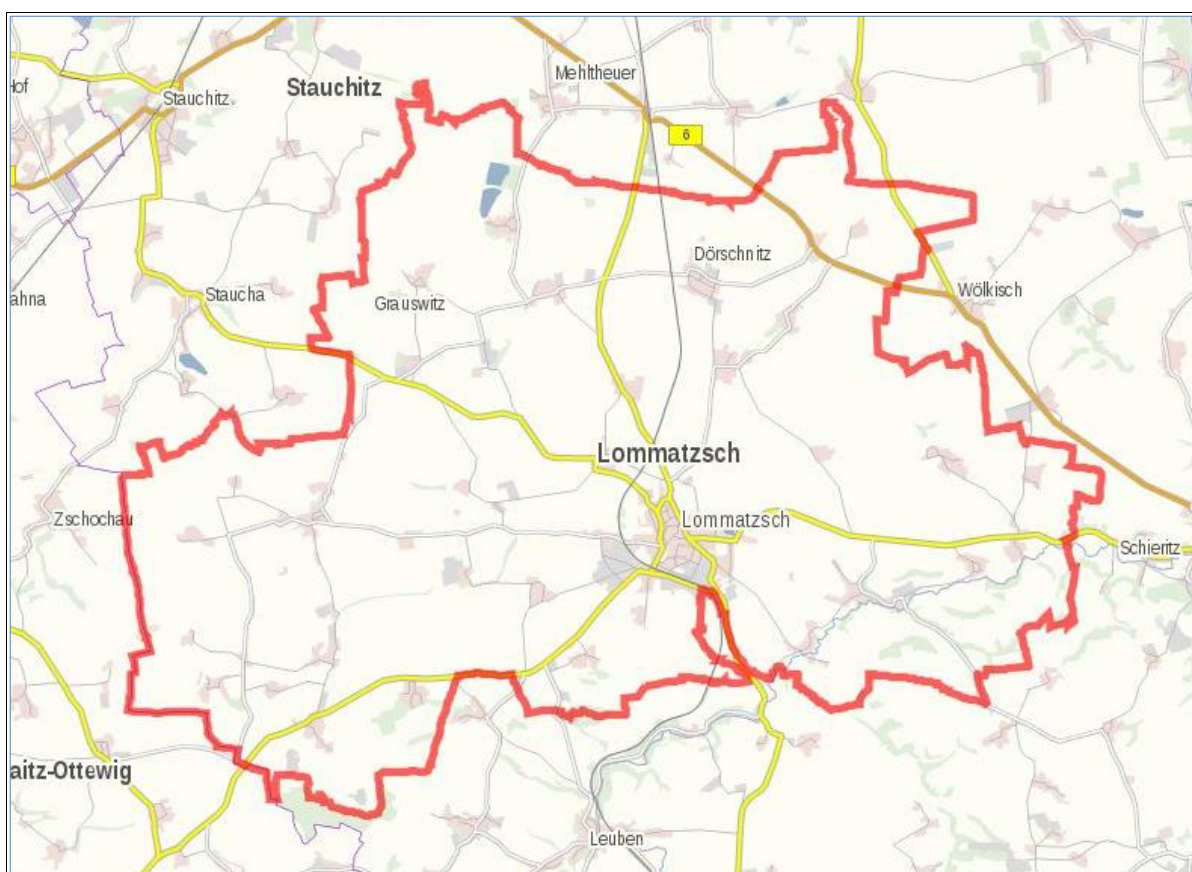
Im Westen: Gemeinde Jahnatal (Gemarkung Glaucha, Gemarkung Lützschnitz, Gemarkung Zschochau) / Landkreis Mittelsachsen

Gemeinde Stauchitz (Gemarkung Steudten, Gemarkung Proritz, Gemarkung Ibanitz, Gemarkung Treben, Gemarkung Gleina, Gemarkung Pöhsig, Gemarkung Plotitz / Landkreis Meißen

Über die Staatsstraße 32 und die Bundesstraße 6 besteht eine Verbindung zum Mittelzentrum Meißen (ca. 16 km), sowie über die Staatsstraße 85 und die Bundesstraße 6 zum Mittelzentrum Riesa (ca. 18 km). Lommatzsch liegt im Kreuz der Bundesstraßen B6, B101, B169 und B175 zwischen Riesa, Meißen und Döbeln sowie nahe der Autobahnen A4 und A14.

Die Stadt Lommatzsch sowie ihre umliegenden Orte sind über die bestehende Staats- und Kreisstraßen und das vorhandene Ortsverbindungsstraßennetz verkehrstechnisch gut und ausreichend erschlossen.

Die Größe der Gemarkungsflur beträgt ca. 66,50 km². Die Anzahl der Bevölkerung in der Stadt Lommatzsch mit ihren Ortsteilen betrug am 30.06.2022 4.805 Einwohner. Somit ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 72 Ew./km².



Übersichtskarte Stadt und Gemeindegebiet Lommatzsch, ohne Maßstab, © Geoportal Sachsenatlas 2022

(Wurzener Porphyrkuppen, Hohburger Berge, Porphyrkuppen von Dornreichenbach, Grimmaer und Oschatzer Porphyrhügelland) sowie silikatischen Gesteinen des Grundgebirges (Collmberg, Liebschützer Berg- und Buchberg-Rücken). Diese Vollformen überragen ihre Umgebung bis etwa 100 m und bilden deutliche Landmarken, vor allem der weithin sichtbare Einzelberg des Collm mit 312 m ü. NHN.

Höhenstufe: Überwiegend Tiefland (planar); Vollformen mit Übergang zum Hügelland (collin).

2.2.2 Geologie und Bodenbildung

Die Bodenbestandteile im Planungsgebiet werden hauptsächlich durch Lösssand, Sandlöss und Sandlösslehm bestimmt. Im nördlichen Teil befinden sich glazifluviale Sand- und Kiesböden mit teilweise vorkommenden Schluff und Ton. Die Bereiche der Fluss- und Bachläufe weisen Schluff, Sand, Kies und Auelehm auf.

In den Südwesten des Planungsgebietes ragt ein Teil der ersten Moränenzunge der Saale-Kaltzeit.

2.2.3 Potenziell natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation entspricht der Pflanzengesellschaft, die sich ohne Einfluss des Menschen in einem bestimmten Gebiet aufgrund der heutigen Standortverhältnisse als Dauer- bzw. Schlussgesellschaft einstellen würde.

Im Raum Lommatzsch kann zwischen folgenden Gesellschaften unterschieden werden:

- Mitteldeutscher Hainbuchen-Traubeneichenwald im Großteil des Planungsgebietes,
- Grasreicher Hainbuchen-Traubeneichenwald im Norden,
- Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald entlang des Keppritzbach,
- Waldziest-Hainbuchen-Stieleichenwald am Mehltheuer Bach und Bach aus Wuhnitz
- Thermophiler Eichenwald an den südexponierten Taleinhängen des Ketzerbaches.

Die potenziell natürliche Vegetation gibt wichtige Hinweise für die standortgerechte Pflanzenwahl bei Neuaufforstungen, Rekultivierungen, Straßenbepflanzungen, Pflanzungen zur weiteren Orts- und Flurdurchgrünung etc.

2.2.4 Bodennutzung, Reale Vegetation

Die Stadt Lommatzsch ist namensgebend für die sogenannte „Lommatzsch-Pflege“, eine Region, die als fruchtbare Agrarregion bekannt ist und auch als „Kornkammer Sachsens“ bezeichnet wurde. Aufgrund der guten Bodenwerte wird traditionell der Großteil der Freiflächen landwirtschaftlich genutzt (aktuell fast 90 % des Gemeindegebietes).

Großflächige Ackerflächen prägen das Landschaftsbild des Gemeindegebietes. Auf den Schlägen werden überwiegend Getreide, Raps, Zuckerrüben und Gemüse im Rahmen einer konventionellen Landwirtschaft angebaut. In jüngster Zeit kommt es zu Veränderungen beim Anbauverhältnis unterschiedlicher Kulturarten. Während der Anbau von Hackfrüchten (Zuckerrüben, Kartoffel) rückläufig ist, ist eine Umstellung auf Mais- und Rapsflächen zu beobachten, welche aufgrund der EU-Förderungen hinsichtlich der Gewinnung von Biotreibstoffen lukrativ ist.

Da die im Gemeindegebiet vorhandenen naturräumlichen Standorttypen (siehe auch Kapitel 2.2.1) eine vollständige agrarische Nutzung erlauben, sind Waldflächen nur in sehr geringem Umfang im Gebiet der Stadt Lommatzsch vorhanden. Einzelne verstreut liegende Waldflächen befinden sich insbesondere im südlichen Plangebiet. Waldflächen sind generell auf Sonderstandorte zurückgedrängt worden, die agrarisch schwer oder nicht nutzbar sind (z.B. Steilhänge, Taleinhänge, Talgründe der Fließgewässer etc.)

Charakteristisch für diese Region sind weiterhin die an die Ortsteile angelegten Streuobstwiesen und die mit Baumreihen bestandenen Feldflurwege, wobei das Ausräumen der Landschaft unter den Verhältnissen der sozialistischen Landwirtschaft nach 1945 große Verluste dieser typischen Strukturen nach sich zog.

2.2.5 Gewässer

2.2.5.1 Bestand

Das Planungsgebiet besitzt mehrere Gewässer- und Abflusssysteme. Die beiden größten Wasserläufe im Gebiet sind der Ketzerbach und der Keppritzbach.

Der Ketzerbach durchfließt das Gebiet von Lommatzsch im Südosten und mündet bei Zehren direkt in die Elbe, ihm fließen (tlw. nicht auf Gemeindegebiet) der Churschützer Bach, das Jammerwasser, der Käbschützer Bach, der Daubnitzbach und das Zscheilitzwasser sowie mehrere benannte und unbenannte kleinere Wasserläufe zu. Mit ihm und seinen Zuflüssen wird ungefähr ein Drittel des Plangebietes entwässert.

Ein größerer Teil des Planungsgebietes nimmt seinen Abfluss über den Keppritzbach. Dieser entspringt in der Nähe von Necknitz und besitzt westlich von Lommatzsch mehrere Zuflüsse wie das Wuhritzer Wasser, das Alt-lommatzer Flösschen, das Jessener Wasser und unbenannte Bäche aus Dennschütz und Jessen. Der Keppritzbach fließt nördlich des Stadt-zentrums durch Lommatzsch, wendet sich weiter nach Norden und mündet südlich von Riesa in die Jahna. Nördlich der Stadt Lommatzsch fließen ihm der Scheerauer Graben, der Paltzschener Dorfgraben, der Dörschnitzer Dorfbach sowie weitere unbenannte Gewässer zu.

Der Mehltheuer Bach entspringt nahe Barmenitz und fließt ebenfalls in nördlicher Richtung der Jahna zu.

Der Ketzerbach stellt gemäß § 30 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) ab der Einmündung des Dreißiger Wassers (außerhalb des Gemeindegebietes) ein Gewässer 1. Ordnung dar. Für die Unterhaltung der Gewässer 1. Ordnung (und damit im Plangebiet für den Ketzerbach) sowie wie für Hochwasserschutzanlagen an diesen Gewässern ist in Sachsen die Landestalsperrenverwaltung zuständig.

Die übrigen Wasserläufe im Gebiet werden als Gewässer 2. Ordnung eingestuft. Die Unterhaltung der Gewässer 2. Ordnung obliegt gemäß § 32 SächsWG den Gemeinden, soweit sie nicht zu den satzungsgemäßen Aufgaben eines Gewässerunterhaltungsverbandes oder eines Wasser- und Bodenverbandes gehört.

Zudem sind im gesamten Plangebiet zahlreiche kleinere Stillgewässer und Teiche, meist künstlichen Ursprungs vorhanden, die sich sowohl innerhalb der Ortschaften als auch in der freien Feldflur befinden. Nördlich des Ortsteiles Roitzsch befinden sich mit den dortigen, vom Mehltheuer Bach abzweigenden Wasserspeichern die größten (künstlich angelegten) offenen Wasserflächen im Gemeindegebiet. Sie werden als Speicher Roitzsch I und Speicher Roitzsch II bezeichnet.

Gemäß der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) stellen der Birmenitzer Dorfbach, der Käbschützer Bach, der Keppritzbach (1 und 2), der Ketzerbach (1 und 2) und die Mehltheuer Bach die berichtspflichtigen Oberflächengewässerkörper im Plangebiet dar.

2.2.5.2 Hochwassersituation

Der das Gemeindegebiet von Lommatzsch im Südosten durchfließende Ketzerbach besitzt viele Zuflüsse und mündet, zusammen mit dem Zehrenbach, auf dem Gebiet von Diera-Zehren in die Elbe. Die Aue des Ketzerbaches ist dabei durch übermäßige und ungebremste Zuflüsse der einmündenden Bäche und Gräben bei Dauer- bzw. Starkregenereignissen einer Gefährdung durch Überschwemmungen ausgesetzt.

Überschwemmungsgebiete

Gemäß § 100 Abs. 3 SächsWG (a.F.) liegen Teile im Südosten des Plangebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Ketzerbaches. Dies betrifft die entlang des Ketzerbachs liegenden Ortsteile Zöthain, Wachnitz, Daubnitz, Prositz und Piskowitz. Das Überschwemmungsgebiet ist seit dem 07. November 2006 kraft Gesetzes gültig und findet seine Rechtsgrundlage im § 106 Abs. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 76 Abs. 3 WHG.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Ketzerbaches wurde in den Flächennutzungsplan eingearbeitet und ist in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

Überschwemmungsgebiete sind gemäß § 77 WHG als Rückhalteflächen zu erhalten. Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig zumindest die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Im Bereich von festgesetzten Überschwemmungsgebieten gelten gemäß §§ 78, 78a und 78c WHG zudem besondere Schutzvorschriften.

Hochwasserschutzkonzept (HWSK)

Nach dem Hochwasser 2002 wurden in Sachsen für die Fließgewässer I. Ordnung und die Bundeswasserstraße Elbe Hochwasserschutzkonzepte (HWSK) aufgestellt, sie beinhalteten auch Hochwassergefahrenkarten (HWGK). Fortan galten diese Konzepte als Handlungsgrundlage im Freistaat Sachsen für die Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen sowie für die Information der Bevölkerung über die von Überschwemmung ausgehenden Gefahren. Basierend auf den Überflutungsflächen der HWSK-Gefahrenkarten wurden 2013 durch das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Hochwasserrisikokarten (HWRK) erarbeitet.

Angeichts mehrerer schwerer Hochwasserereignisse im Freistaat Sachsen seit Erarbeitung der Hochwasserschutzkonzepte und der Feststellung, dass diese Konzepte den tatsächlichen Hochwasserablauf nicht immer korrekt abbilden konnten, wurde der Bedarf zur Überarbeitung der Ergebnisse der HWSK deutlich. Dabei soll ein Übergang von den Hochwasserschutzkonzepten zur Hochwasserrisikomanagementplanung erfolgen.

Die Erarbeitung der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten sowie zukünftig der Hochwasserrisikomanagementpläne erfolgt durch die Landestalsperrenverwaltung als Unterhaltspflichtige, im vorliegenden Fall für den Ketzerbach. Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Aktualisierungen nicht abgeschlossen. Gemäß den Angaben der Landestalsperrenverwaltung ist die Fertigstellung der Hochwassergefahren- / Hochwasserrisikokarten (HWGK / HWRK) für den Ketzerbach nicht vor Ende 2026 zu erwarten. Die Aktualisierung des Hochwasserschutzkonzepts (HWSK) soll dann folgend ca. 2027 / 2028 erfolgen.

Die im Zuge der Erstellung neuer Hochwassergefahren- und Hochwasserisrikokarten durchgeführten Wasserspiegellagenberechnungen können ggf. Auswirkungen auf die Ausdehnung der Überschwemmungsflächen haben.

Getätigte Maßnahmen

Gemäß den Informationen der Landestalsperrenverwaltung (LTV) wurde die Durchgängigkeit am Wehr Piskowitz zwischenzeitlich wieder hergestellt (Maßnahmenende 2020). Zudem wurde in Wachnitz eine Hochwasserschutzmauer errichtet, welche als öffentliche Hochwasserschutzanlage ebenfalls durch das LTV betrieben und unterhalten wird. Diese Hochwasserschutzmauer wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet.

2.2.6 Klimatische Verhältnisse

Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt für den Raum Lommatzsch etwa 8,7°C und die mittlere Jahressumme der Niederschläge liegt zwischen 550 - 600 mm.

Da Sachsen innerhalb der Westwindzone liegt, die durch ostwärts ziehende Hoch- und Tiefdruckgebiete geprägt ist, ist die vorherrschende Windrichtung West.

2.2.7 Historische Entwicklung

Im 7. Jahrhundert wurde das Gebiet um Lommatzsch das erste Mal durch die Sorben dauerhaft besiedelt. Hier kam es zu ersten Bildungen von Wirtschafts-, Verwaltungs- und Kulturzentren. Im Verlauf dieser Zeit sind auch die sogenannten Slawengäue entstanden, wobei das Gebiet zum Slawengau Glomaci, von den Deutschen Daleminzien genannt, zugehörig war. Zu Beginn des 10. Jahrhunderts kam es zu einem abrupten Ende der Daleminzier. Im Frühjahr 929 erstürmte der deutsche König Heinrich der I. ihre Fluchtburg und errichtete zur Sicherung seiner Herrschaft in den nächsten Jahren zahlreiche Befestigungen als Militär- und Verwaltungsstützpunkte. Im Zuge der deutschen Ostkolonisation kamen zahlreiche Siedler aus dem Altsiedelland und es entstanden neue Ortschaften. Um 1150 entstanden die ersten Städte in der Region, wobei Dörfer die Zentren der Nahrungsmittelproduktion und Städte Mittelpunkt für Handwerk und Handel waren.

Die Stadt Lommatzsch entstand um 1200 an der Kreuzung der wichtigen Straßenverbindungen von Leipzig nach Meißen und von Freiberg nach Großenhain als reine Händler- und Handwerkerstadt ohne Stadtflur. Die erste urkundliche Erwähnung von Lommatzsch (damals Lomatz) als „Civitas“ lässt sich ins Jahr 1286 datieren. Mit der Verleihung des sog. „Bierzins zu Lommatzsch“ durch den Landgraf Friedrich an den Burggrafen zu

Meißen erhielt die Stadt Braurecht. Ab dem Jahre 1346 kann die Zugehörigkeit Lommatzsch's zur Probstei Meißen festgestellt werden. Im Jahr 1504 begann der Bau der Wenzelkirche, welche auch heute noch vorhanden ist und das Bild des historischen Stadtkerns prägt. Der Bau des Rathauses in der heutigen Größe folgte 1550. Die Stadt wurde schwer vom Ausbruch der Pest getroffen, durch welche 1607 und 1611 insgesamt 1350 Menschen den Tod fanden. In den darauffolgenden Jahren war das Stadtgeschehen vom Dreißigjährigen Krieg bestimmt, wobei es 1632 zur Ausbrennung durch kaiserliche Truppen und erneut 1645 durch die Schweden kam. In den Jahren 1664, 1727 und 1734 wurde die Stadt erneut durch große Stadtbrände schwer beschädigt. Das Renaissance-Rathaus brannte 1734 komplett nieder und wurde an gleicher Stelle 1738 durch einen Bau im Barockstil ersetzt. Die Fassade erhielt jedoch erst 1904 ihr jetziges Aussehen.

Die Agrarreform 1832 und die industrielle Revolution im 19. Jahrhundert brachten auch in der Region eine zunehmende Mechanisierung der Landwirtschaft und eine bessere maschinelle Ausstattung des Handwerks mit sich. Zudem wurde durch die Zusammenlegung von Grundstücken zu viel größeren Parzellen eine erste „Flurbereinigung“ durchgeführt und die mittelalterliche Flurteilung abgelöst.

1845 wurde die Gerichtsbarkeit zu Lommatzsch festgesetzt, welche sich in der Erbauung eines Gerichtsgebäudes 1854 manifestierte. 1849 wurde der erste Lommatzscher Anzeiger herausgegeben, 1857 kam es zur Gründung eines Gewerbevereins.

Durch die Eröffnung der Eisenbahnstrecke 1877 nach Riesa und 1880 nach Nossen gewann die Stadt an wirtschaftlichem Aufschwung. 1909 folgte die Schmalspurbahn Wilsdruff-Gärtitz nach Meißen und 1911 nach Döbeln.

1897 begann mit Gründung einer Glasfabrik durch Carl Menzel die industrielle Entwicklung der Stadt, diese setzte sich durch weitere Gründungen von Industriebetrieben, insbesondere auf dem Gebiet der Weiterverarbeitung und Veredelung landwirtschaftlicher Produkte Anfang des 20. Jahrhunderts fort.

Der erste und der zweite Weltkrieg brachten für Lommatzsch weitreichende Einschnitte und Veränderungen. Im Frühjahr 1945 kam es in der Stadt Lommatzsch zu einem ständigen Frontenwechsel von deutschen und sowjetischen Truppen, welche mit erheblichen Zerstörungen und Verlusten von Menschenleben verbunden waren. Erst nach der Schlacht um Berlin marschierte die Rote Armee ein.

Durch Zwangskollektivierung nach Kriegsende veränderte sich das über die Jahrhunderte hinweg gewachsene Kulturlandschaftsgefüge aus Block- und Streifenfluren und den großen Gutsblöcken der sog. „Samtbauern“ erheblich. Ab 1952 begann in der Lommatzsch Pflege die Gründung von Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG) mit 50 bis 300 Hektar Größe. Die sozialistische Umgestaltung der Landwirtschaft während der DDR-Zeit brachte eine massive Vergrößerung der Feldfluren. Wege und Obstbäume verschwanden, um die Felder im Rahmen einer intensiven, auf

Ertragssteigerung ausgerichtetes Landwirtschaft noch effektiver bearbeiten zu können. Demgegenüber verbesserten sich die Wohnbedingungen in Lommatzsch durch Errichtung von neuen Wohnungen, hauptsächlich im Geschößwohnungsbau. Das Stadtbild veränderte sich, die Einwohnerzahl wuchs.

Nach der „Wende“ fanden 1990 erste freie Kommunalwahlen des Bürgermeisters und des Stadtrats statt. Mit der deutschen Wiedervereinigung waren durch Schließungen, Privatisierungen von Betriebsteilen und Betriebsübernahmen durch westdeutsche Firmen erhebliche wirtschaftliche Umstrukturierungen verbunden. Insbesondere in der Landwirtschaft erfolgt ein Abbau von Arbeitsplätzen durch Reprivatisierungen der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften.

Tabelle 2.1: Einwohnerentwicklung in Lommatzsch bis 1950 (ISGV)

Einwohnerentwicklung bis 1950	
Jahreszahl	Einwohner
1834	2.459
1871	2.902
1890	2.968
1910	4.179
1925	4.254
1939	4.451
1946	5.832
1950	5.686

3. Bevölkerung

3.1 Bevölkerungsentwicklung

3.1.1 Bisherige Entwicklung

Gemäß der Gemeindestatistik des Statistischen Landesamtes im Freistaat Sachsen hat sich die Bevölkerung in der Stadt Lommatzsch seit 1990 wie folgt entwickelt:

Tabelle 3.1: Einwohnerentwicklung von 1990 bis 2022*

Jahreszahl	Einwohner gesamt
1990	7.224
2000	6.232
2005	5.827
2010	5.429
2011	5.357
2012	5.264
2013	5.180
2014	5.143
2015	5.074
2016	5.000
2017	4.961
2018	4.879
2019	4.848
2020	4.807
2021	4.788
2022	4.810

*Die Einwohnerzahl aus dem Jahr 1990 ist der Stand vom 03.10.1990; die Angaben bis 2021 beziehen sich jeweils auf den Stand am 31.12. des jeweiligen Jahres.

Die dargestellten Einwohnerzahlen ergeben sich aus dem Wanderungssaldo (Wanderungsgewinn bzw. -verlust) und der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Geborenen-Gestorbenen-Saldo).

Die absolute Zu- bzw. Abnahme der Bevölkerung gibt nachstehende Tabelle wieder.

Tabelle 3.2: Zu- und Abnahme der Bevölkerung

Zu- und Abnahme der Bevölkerung	
Zeitspanne	Zunahme (+) bzw. Abnahme (-)
1990 – 2000 (10 Jahre)	- 13,7 %
2000 – 2005 (5 Jahre)	- 6,5 %
2005 – 2010 (5 Jahre)	- 6,8 %
2010 – 2011 (1 Jahr)	- 1,3 %
2011 – 2012 (1 Jahr)	- 1,7 %
2012 – 2013 (1 Jahr)	- 1,6 %
2013 – 2014 (1 Jahr)	- 0,7 %
2014 – 2015 (1 Jahr)	- 1,3 %
2015 – 2016 (1 Jahr)	- 1,5 %
2016 – 2017 (1 Jahr)	- 0,8 %
2017 – 2018 (1 Jahr)	- 1,7 %
2018 – 2019 (1 Jahr)	- 0,7 %
2019 – 2020 (1 Jahr)	- 0,8 %
2020 – 2021 (1 Jahr)	- 0,4 %
2021 – 2022 (1 Jahr)	+ 0,5 %

3.1.2 Künftige Entwicklung

Gemäß den Schätzungen der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (8. RBV) für den Freistaat Sachsen ist für den Landkreis Meißen bis 2040 ein weiterer Bevölkerungsrückgang von rund 6,5 % bis 10,2 % (abhängig von der Berechnungsvariante) im Vergleich zum Einwohnerstand aus dem Jahr 2021 zu erwarten (2030: - 2,0 % bis - 4,2 %). Die Vorgängerermittlung der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung ging von einem Rückgang von 7,0 % bis 9,6 % bis zum Jahre 2035 aus.

Diese Bevölkerungsvorausberechnung wurde ebenfalls für die Stadt Lommatzsch vorgenommen und im Vergleich mit der Entwicklung im Freistaat Sachsen dargestellt.

Nach den Prognosen der 8. RBV für die Stadt Lommatzsch wird die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2035 im Vergleich zum Einwohnerstand 2021 um 9,4 bis 11,6 Prozent, je nach Berechnungsvariante, zurückgehen. Die Vorgängerermittlung der 7. RBV ging hier noch von einer wesentlich ungünstigeren Entwicklung bis zum Jahre 2035 aus, nämlich einem Bevölkerungsrückgang von 16,8 % bis 18,4 %.

Die folgende Tabelle zeigt die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für die Gemeinde.

Tabelle 3.3: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2035 lt. 8.RBV

Bevölkerungsentwicklung lt. 8. RBV							
Berechnungsvarianten	Einwohner (EW) Basis 2021	Veränderung gemäß Prognose (*)	EW 2025	Veränderung gemäß Prognose (*)	EW 2030	Veränderung gemäß Prognose (*)	EW 2035
V 1	4.788	- 1,9 %	4.700	- 6,0 %	4.500	- 9,4 %	4.340
V 2	4.788	- 2,0 %	4.690	- 6,6 %	4.470	- 10,5 %	4.290
V 3	4.788	- 2,2 %	4.680	- 7,2 %	4.440	- 11,6 %	4.230

*Die Prozentzahl bezieht sich jeweils auf den Basiswert 2021.

Nachdem in der bisherigen Entwicklung von Ende 2018 bis Ende 2021 lediglich ein leichter Rückgang der Einwohnerzahlen und bis Ende 2022 sogar eine Stabilisierung verzeichnet werden konnte, scheinen zumindest bis zum Jahre 2030 keine der Berechnungsvarianten der 8. RBV zutreffend. Auch für die ungünstiger ausfallenden Varianten der 7. RBV trifft dies zu.

Es erfolgt daher ein Rückblick auf die 6. RVB, deren Variante 2 die reale Bevölkerungsentwicklung in Lommatzsch zumindest bis 2030 besser abzubilden scheint.

Tabelle 3.4: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2030 lt. 6.RBV

Bevölkerungsentwicklung lt. 6.RBV					
Berechnungsvariante	Einwohner (EW) Basis 2014	Veränderung gemäß Prognose (*)	EW 2025	Veränderung gemäß Prognose (*)	EW 2030
Variante 2	5.143	- 5,8 %	4.844	- 8,4 %	4.711

*Die Prozentzahl bezieht sich jeweils auf den Basiswert 2014.

Im Angesicht der in jeder Berechnungsvariante prognostizierten rückläufigen Bevölkerungsentwicklung muss sich die Stadt Lommatzsch in den kommenden Jahren darum bemühen, zumindest eine gewisse Stabilisierung der Einwohnerzahlen zu erreichen. Erste Anzeichen für diese Entwicklung sind in den letzten Jahren zu verzeichnen.

Ziel ist die mittelfristige Stabilisierung der Bevölkerungszahlen durch Schaffung von attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen. Dabei kommt einer angepassten baulichen Entwicklung im Stadtgebiet große Bedeutung zu. Hier sind der Rückbau nicht mehr benötigter Bausubstanz wie

auch der Erhalt bestehender funktional bedeutsamer Quartiere zu nennen, sowie die notwendige Anpassung im Altbaubestand an moderne Wohnstandards (altengerecht, barrierefrei, familienfreundlich etc.).

Die Statistik zur Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Meißen nach Gemeinden mit Stand vom 31.12.2020 erfasst einen relativ deutlichen Überschuss der Zuzüge (185) gegenüber den Fortzügen (159) für die Stadt Lommatzsch, die insgesamt rückläufige Einwohnerzahl resultiert aus dem Überschuss der Gestorbenen (zum o.g. Stichtag 90) gegenüber den Geborenen (22). Wie im gesamten Landkreis Meißen dominiert die natürliche Bevölkerungsbewegung die räumliche Bevölkerungsbewegung.

Zusammen mit den seit Jahren konstanten Geburtenzahlen in Lommatzsch lässt sich hieran durchaus ableiten, dass die junge Bevölkerung die Attraktivität von Lommatzsch als Wohnstandort neu erkannt hat, so dass es durch Neuansiedlung sowie durch die Steigerung des spezifischen Wohnraumbedarfs je Einwohner trotz der negativen Bevölkerungsprognosen zu einer Nachfrage nach Wohnbauflächen kommen wird. Die zukünftige Entwicklung wird sich dabei vorrangig in der Stadt Lommatzsch vollziehen.

3.1.3 Bevölkerungsstruktur

Die am 31.12.2021 erfasste Gesamtbevölkerung von 4.788 Einwohnern setzt sich aus 2.470 weiblichen (51,6 %) und 2.318 männlichen (48,4 %) Personen zusammen. Der Prozentanteil der einzelnen Jahrgänge an der Gesamtbevölkerung ist in Tabelle 3.5 ersichtlich:

Tabelle 3.5: Bevölkerungsstruktur (Stand 31.12.2021)

Bevölkerungsstruktur		
Altersgruppe	Anteil	
	absolut	Prozentual
unter 6 Jahren	216	4,5 %
von 6 bis unter 15 Jahren	381	8,0 %
von 15 bis unter 18 Jahren	122	2,6 %
von 18 bis unter 30 Jahren	341	7,1 %
von 30 bis unter 40 Jahren	535	11,2 %
von 40 bis unter 50 Jahren	524	10,9 %
von 50 bis unter 65 Jahren	1.208	25,2 %
über 65 Jahre	1.461	30,5 %

Mit einem Anteil von 2.730 Personen (57,1 % der Gesamtbevölkerung) im arbeitsfähigen Alter (hierbei wurde ein Alter von 15 bis 65 Jahren angesetzt) hat die Bevölkerungspyramide auf den ersten Blick einen günstigen Aufbau. Gemäß der vorgenannten 8. RBV sinkt der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung in der Altersklasse zwischen 20 und 65 Jahren in der Stadt Lommatzsch bis 2035 gegenüber 2021 jedoch um 17,0 % bis 18,6 %, je nach Berechnungsvariante. Demgegenüber bleibt der Anteil der Senioren über 65 Jahren konstant. Die allgemeine demographische Entwicklung in Sachsen, d.h. der Rückgang der Gesamteinwohnerzahl in Begleitung einer fortgesetzten Alterung der Bevölkerung, wird auch in Lommatzsch so abgebildet. Sachsenweit soll der Anteil der über 65-Jährigen auf bis zu 31 % 2030 steigen, schon heute stellt der Einwohneranteil im Rentenalter in Lommatzsch bereits über 30 % der Bevölkerung.

3.2 Erwerbstätigkeit

Durch das Statistische Landesamt wurden am 31.12.2022 in der Stadt Lommatzsch insgesamt 1.924 sozialpflichtig beschäftigte Arbeitnehmer registriert. Im Jahr 2022 betrug der Anteil der Auspendler an allen sozialpflichtig Beschäftigten am Wohnort Lommatzsch 68,9 %, während im gleichen Zeitraum die Auspendlerquote im Landkreis Meißen bei 38,5 % lag. Ebenfalls 2022 wurde für die Stadt Lommatzsch als Arbeitsort ein Anteil von Einpendler von 62,0 % erfasst, auch hier lag die Quote des Landkreises Meißen mit 33,8 % deutlich tiefer. Es kann diesbezüglich festgestellt werden, dass die Mehrheit der im Stadtgebiet wohnenden, sozialpflichtigen Personen für ihre Arbeitstätigkeit auspendelt, jedoch ebenfalls sehr viele Personen als Arbeitnehmer nach Lommatzsch einpendeln.

Im Rahmen der Aufstellung des INSEK wurden in der Stadt Lommatzsch 2014 226 erwerbslose Personen erfasst, dies entsprach, ausgehend von der damaligen Beschäftigtenanzahl einer Arbeitslosenquote von 10,3 %. Seitdem hat die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt die vorgenannte Quote mehr als halbiert. Gemäß den Angaben des Statistischen Landesamtes wurden im Jahre 2022 4,0 Arbeitslose je 100 Einwohner im (arbeitsfähigen) Alter zwischen 15 und 65 Jahren erfasst, dies bedeutet bei einer Einwohnerzahl von damals 2.734 Personen im Stadtgebiet in dieser Altersgruppe eine Anzahl von insgesamt 109 Arbeitslosen bzw. eine Arbeitslosenquote von ebenfalls 4 %. Damit liegt die Stadt Lommatzsch unter der Arbeitslosenquote im Landkreis Meißen, welche gemäß den Angaben des Landesamtes im Jahr 2022 4,6 % betrug.

4. Wirtschaft

4.1 Landwirtschaft

Das Areal der Stadt Lommatzsch ist traditionell landwirtschaftlich geprägt und zählt zu den ältesten Agrarlandschaften Deutschlands. Die Ackerwertzahlen liegen bis zu einem Faktor von 90. Die Grundstückspreise liegen bei bis zu 2,15 €/m² für Land-/Forstwirtschaft im Teil nordwestlich der Stadt Lommatzsch und damit aufgrund der Bodengüte deutlich über dem sächsischen Schnitt von rund 1,20 €/m² bzw. dem des Landkreises Meißen 1,40 €/m² (Niveau 2016).

Bedingt durch die besondere Fruchtbarkeit des lössmächtigen Bodens ist Lommatzsch eine leistungsstarke Anbauprovinz für Weizen und Gerste. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 6.000 ha landwirtschaftlich genutzt.

Das bedeutendste landwirtschaftliche Unternehmen in der Region ist das Agrarunternehmen Lommatzscher Pflege e.G., welches im Gemeindegebiet eine Fläche von fast 3.000 ha bestellt und einen Tierbestand von rund 1.000 Milchkühen aufweist. Dabei werden pflanzliche und tierische Erzeugnisse produziert, gelagert und vermarktet.

Im Planungsgebiet der Fortschreibung sind 34 landwirtschaftliche Betriebe (Stand 2020) im Haupt- und Nebengewerbe unterschiedlicher Rechtsformen angesiedelt, u.a. der Landwirtschaftsbetrieb Peter Traub, die Strudel GbR Ost, die Sächsische Farmbetriebe GmbH, die Geflügelfarm Lommatzsch GmbH, die BAT Agrar GmbH & CO.KG etc. Von diesen 34 Betrieben wurden 10 Betriebe mit Viehhaltung erfasst, allerdings nur drei, welche sich ausschließlich auf Viehhaltung spezialisiert haben.

4.2 Nichtlandwirtschaftliche Betriebe

Die Lommatzscher Gewerbelandschaft ist gut aufgestellt. Das bekannteste Unternehmen ist wohl die Elbtal Tiefkühlkost GmbH, die zur FRoSTa AG gehört und deren Produktionsschwerpunkt in der Herstellung sowie Veredlung von Tiefkühlgemüse liegt. Gelagert und transportiert werden diese Produkte durch die Firma Nordfrost, die in unmittelbarer Nachbarschaft der Elbtal Tiefkühlkost GmbH ihren Sitz hat.

Des Weiteren sind die Firmen Scholl Glastechnik GmbH, die K&K Sondermaschinen und Förderanlagen GmbH, das Technik Center Grimma sowie die Lomma Sachsen GmbH in der Stadt ansässig. Viele von diesen vorgenannten Unternehmen gingen aus traditionellen Lommatzscher Betrieben hervor. Geprägt wird die Unternehmenslandschaft jedoch von den im Stadtgebiet ansässigen zahlreichen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sowie Speditionen.

5. Siedlung

5.1 Planungsziele

5.1.1 Übergeordnete räumliche Planungen

5.1.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Sachsen sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Die Sächsische Staatsregierung hat am 12. Juli 2013 den Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) beschlossen, welcher somit Rechtskraft erlangte und den seit 2003 verbindlichen LEP 2003 ablöste. Im LEP 2013 wird die Stadt Lommatzsch der Raumkategorie des „Ländlichen Raumes“ zugeordnet. Für diese Raumkategorie gelten u.a. folgende Grundsätze, die insbesondere auch für die Raumentwicklung der Stadt Lommatzsch gültig sind:

Ländlicher Raum:

Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden.

Hierzu sollen:

- die Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes durch die funktionale Stärkung seiner zentralen Orte gefestigt,
- die Erreichbarkeit der zentralen Orte aus ihren Verflechtungsbereichen gesichert,
- die besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Daseinsvorsorge, sowohl durch Anpassung als auch durch Gegenstrategien bewältigt sowie
- staatliches, kommunales und privates Handeln stärker miteinander vernetzt werden. [LEP 1.2.2 (G)]

Zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potenziale sollen Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die:

- die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung, Stärkung und zeitgemäße Fortentwicklung einer vielfältig strukturierten Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft und der damit verbundenen Arbeitsplätze schaffen,
- die Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen erweitern,

- zur Stärkung der Funktionen als Freizeit- und Erholungsraum beitragen,
- die regionale Handlungsfähigkeit und Verantwortung stärken und
- die Eigeninitiative und das lokale Engagement der Bevölkerung befördern. [LEP 1.2.3 (G)]

Stadt- und Dorfentwicklung:

Der LEP 2013 sieht hinsichtlich der Siedlungsentwicklung u.a. folgende Grundsätze vor:

- das historische Siedlungsgefüge soll angemessen berücksichtigt werden,
- die Innenstädte bzw. Ortskerne der Dörfer sollen als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsfürsorge gestärkt und weiterentwickelt werden,
- Brachflächen sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
- eine energiesparende, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung soll gewährleistet werden und
- beim Stadt- und Dorfbau sollen bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zum Rückbau als auch zur Erhaltung, Aufwertung und zum Neubau umgesetzt werden. [LEP 2.2.2.2 (G)]

5.1.1.2 Regionalplan (RP)

Der Landkreis Meißen und damit auch die Stadt Lommatzsch sind der Planungsregion "Oberes Elbtal / Osterzgebirge" zugeordnet.

Regionalplan 2. Gesamtfortschreibung 2020

Bedingt durch das Inkrafttreten des fortgeschriebenen Landesentwicklungsplanes im Jahre 2013 war gemäß Sächsischem Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) der Regionale Planungsverband verpflichtet, den Regionalplan an die Grundsätze und Ziele des aktuellen LEP anzupassen. Es wurde daher bereits im Jahre 2013 der Beschluss zur 2. Gesamtfortschreibung des RP gefasst.

Nach einem umfangreichen Aufstellungs- und Beteiligungsverfahren wurde der Planentwurf zur 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes am 24.06.2019 durch die Verbandsversammlung als Satzung beschlossen. Mit Bescheid des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung vom 08.06.2020 wurde die 2. Gesamtfortschreibung genehmigt und folgend mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38 vom 17.09.2020 am selben Tage wirksam. Mit seinem Wirksamwerden löste der fortgeschriebene Regionalplan insoweit die Regelungen des Regionalplans von 2009 einschließlich der seit April 2003 wirksamen Teilfortschreibung bezüglich der Grundsätze und Ziele zur Windenergienutzung ab.

Hinsichtlich der Raumstruktur wird die Stadt Lommatzsch als Grundzentrum im ländlichen Raum auf der Entwicklungsachse zwischen dem Grundzentrum Nossen und dem Mittelzentrum Riesa definiert. Sie ist außerdem über Diera-Zehren mit der Achse zwischen den Mittelzentren Meißen und Riesa verbunden. Die regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen übernehmen neben Verbindungsfunktionen innerhalb der Region auch Entwicklungsfunktionen für den ländlichen Raum.

Als festgesetztes Grundzentrum soll die Stadt für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Voraussetzungen zur Sicherung der Grundversorgung im Gesundheitswesen sowie im Einzelhandel und Dienstleistungsbereich für den allgemeinen und täglichen Bedarf schaffen bzw. erhalten [RP 1.1.3 (Z)].

Der Regionalplan wies für das Gebiet der Stadt Lommatzsch zahlreiche raumordnerische Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete aus. Aufgrund der guten natürlichen Bedingungen für den Ackerbau wurden überwiegende Teile des Plangebietes als Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Weitere Ausweisungen von Vorbehalts- bzw. Vorranggebieten erfolgten für den Arten- und Biotopschutz, den vorbeugenden Hochwasserschutz, die Waldmehrung, den Kulturlandschaftsschutz, die Wasserversorgung sowie den Rohstoffabbau und zur langfristigen Sicherung von Rohstofflagerstätten. Ebenso wurden zwei Vorrang- und Eignungsgebiete zur Windenergienutzung ausgewiesen.

Durch das Normenkontrollurteil des OVG Bautzen vom 11.05.2023 (Az. 1 C 72/20) wurden zwischenzeitlich die Vorrang- und Eignungsgebiete Windenergienutzung für unwirksam erklärt. Mit dem Urteil 1 C 75/21 vom 23.11.2023 gegen den Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, welches seit dem 13. Februar 2024 rechtskräftig ist, wurden nun ebenfalls alle textlichen Festsetzungen der Kapitel 4 Freiraumentwicklung und 5.2 Wasserversorgung sowie alle dazugehörigen kartographischen Darstellungen für unwirksam erklärt. Die vorgenannten Vorbehalts-, Vorrang- und Eignungsgebiete finden diesbezüglich keine Aufnahme in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans bzw. wurden, soweit sie in der Planung gekennzeichnet und / oder beschrieben waren, aus dieser entfernt.

Weiterhin wirksam ist dagegen die Festsetzung der schon länger geplanten östlichen Ortsumgebung der Stadt Lommatzsch als Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet Straße.

Gemäß den vorgenannten Festsetzungen und Aussagen der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 2019 gelten für die Stadt Lommatzsch unter Ausschluss der o.g. unwirksamen Kapitel folgende relevante Ziele (Z) und Grundsätze (G):

Regionalentwicklung:

- Zur Bewältigung der Herausforderungen des demografischen Wandels in schrumpfenden Regionen sollen durch geeignete Kooperationsprojekte:

- Informationen vermittelt,
- die Siedlungs- und Versorgungskerne der Zentralen Orte gestärkt,
- ehrenamtliche Strukturen gestärkt und unterstützt,
- die interkommunale Zusammenarbeit ausgebaut und neue Handlungsfelder dieser Zusammenarbeit erschlossen werden.

Insbesondere in Räumen mit hoher Betroffenheit durch den demografischen Wandel sollen auch innovative Möglichkeiten zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge erschlossen werden. [RP 2.1.1.4 (G)]

Tourismus und Erholung:

- Die weitere touristische Entwicklung soll durch die Erschließung, Aufwertung und stärkere touristische Inwertsetzung historischer, technischer und industrieller Denkmale sowie deren Vernetzung qualitativ verbessert werden. [RP 2.3.2.2 (G)]
- Die Fern-, Haupt- und Gebietswanderwege sollen in ihrer touristischen Bedeutung erhöht und durch Orts-, Verbindungs- und Rundwanderwege ergänzt werden. Markierte Wanderwege sollen verstärkt an Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden werden. [RP 2.3.2.6 (G)]

5.1.2 Weitere allgemeine Zielsetzungen

5.1.2.1 Besondere Entwicklungsziele der Stadt Lommatzsch

Unter Beachtung der bestehenden Verhältnisse, Entwicklungserfordernisse und regionaler Rahmenbedingungen werden für die Stadt Lommatzsch zudem folgende allgemeine Zielsetzungen fixiert, die neben den vorgenannten regionalplanerischen Vorgaben gelten sollen:

- Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung und Etablierung als Wohnort durch Verbesserung der Wohnumfeldsituation sowie der Wohn- und Freizeitqualität,
- Attraktivere Gestaltung der Funktionen Wohnen, Versorgen und Arbeiten durch städtebauliche Maßnahmen,
- Erhalt und Schutz des Siedlungskernes von Lommatzsch bzw. wichtiger Ensembles und Gebäude durch sinnvolle Nutzung,
- Sicherung der Grundversorgung durch Erhalt / Wiederherstellung innenstadtrelevanter Infrastruktur- und gewerblicher Einrichtungen sowie Einordnung neuer Einrichtungen in historische Substanz; maßvoller Ausbau des gewerblichen Bestandes in bestehenden Strukturen,
- Sicherung, Ausbau und Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur und der Freizeit- und Naherholungsangebote.

Speziell für die Ortsteile im ländlichen Bereich wird angestrebt:

- Erhalt der in Teilen überlieferten dörflichen Grundstruktur,
- Rekonstruktion und Sanierung der dörflichen Bausubstanz,
- Sanierung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und Gebäudeensembles (Drei- und Vierseithöfe),
- Nutzung aller Möglichkeiten, um historisch wertvolle bzw. orts- und landschaftsbildprägende Gebäude und Ensembles, die von der Landwirtschaft nicht mehr benötigt werden, durch Umnutzung zu bewahren. (z.B. Schaffung von Wohnraum, Einordnung von überwiegend örtlichem Gewerbe oder Einrichtungen der Daseinsfürsorge).

5.1.2.2 Ziele im Rahmen des Kulturlandschaftsprojekt des LK Meißen

Das „Kulturlandschaftsprojekt des Landkreises Meißen“ bildete einen Schwerpunkt im Rahmen des in den letzten Jahren durchgeführten Zukunftsforums des Landkreises Meißen. Unter fachlicher Federführung des Lehr- und Forschungsbereiches Landschaftsplanung der Technischen Universität Dresden, gefördert durch den Freistaat Sachsen und unter Beteiligung der Bürgerschaft des Landkreises Meißen entstand ein Schlussbericht „Kulturlandschaften – Landkreis Meißen“, welcher neben einer Darstellung der Entstehung und Bewertung der heutigen Kulturlandschaften auch Leitbilder für ihre zukünftige Entwicklung gibt. Mit diesem Bericht steht den Städten und Gemeinden ein die kommunale Landschaftsplanung fachlich unterstützendes und ergänzendes Planungsmaterial zur Verfügung.

Für die Stadt Lommatzsch ist dabei das Leitbild für die Kulturlandschaft „Lommatzscher Pflege“ maßgebend. Diese soll als abwechslungsreiche, agrarisch genutzte Landschaft in ihrer besonderen Eigenart bewahrt und u.a. so weiterentwickelt werden, dass:

- die seltenen Bauernweiler erhalten und die landschaftsprägenden Gehöfte fachgerecht saniert und an die aktuellen Lebensbedürfnisse angepasst werden,
- die Landwirtschaft durch verbesserte Anpassung an Trockenphasen und Starkregenereignisse widerstandsfähiger an die Auswirkungen des Klimawandels gemacht wird,
- das Netz der grünlanddominierten Täler mit flankierenden Hangwäldern und Gehölzen als grundlegendes Grünsystem ausgebaut wird,
- die Erosionsanfälligkeit der Lössböden und die Hochwasserentstehung durch erosionsmindernde Bewirtschaftungsweisen, Flurgehölze und Vorsorgemaßnahmen reduziert wird,
- neue Obstbäume entlang von Wegen gepflanzt und die typischen Streuobstwiesen erhalten werden,

- die Vielzahl der archäologischen Funde stärker sichtbar und auf behutsame Weise touristisch erlebbar gemacht werden,
- trotz tlw. technischer Überprägung die Unterscheidbarkeit einzelner Teilräume der Kulturlandschaften und vielfältige Sichtbeziehungen bewahrt werden.

Das Leitbild zur Strukturierung der Kulturlandschaften durch Alleen, Baumreihen etc. greift auch das „Alleenkonzept des Landkreises Meißen“ auf. Dieses Konzept formuliert als Ziel, über einen Zeitraum von 10 Jahren mit mind. 150.000 € pro Jahr durch den Landkreis Alleen und Baumreihen an Kreisstraßen zu ergänzen, Lücken im bestehenden System zu schließen und auch bei Staats- und Bundesstraßen auf eine Anlage bzw. Vervollständigung straßenbegleitender Gehölze hinzuwirken.

5.2 Flächenausweisungen im FNP

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

5.2.1 Flächenübersicht

Tabelle 5.1: Flächenbilanz

Nr.	Art der Nutzung	Bestand (ha)	Planung (ha)	Gesamt (ha)
1	Wohnbauflächen	66,96	2,49	69,45
2	Gemischte Bauflächen	131,59	1,41	133,00
3	Gewerbliche Bauflächen	53,93	0,63	54,56
4	Gemeinbedarfsflächen	5,35	0,22	5,56
5	Sonderbauflächen	1,28	-	1,28
6	Hauptverkehrsflächen	133,69	-	133,69
7	Bahnanlagen	18,56	-	18,56
8	Grünflächen	135,60	- 3,60	132,00
9	Biotopflächen (Grünflächen)	94,84	-	94,84
10	Wasserflächen	32,33	-	32,33
11	Flächen für Forstwirtschaft	35,19	-	35,19
11a	Biotopflächen (Wald)	27,12	-	27,12
12	Flächen für Landwirtschaft	5.899,92	- 1,15	5.898,77
13	Flächen für Ver- und Entsorgung	1,02	-	1,02
14	Flächen für Abgrabungen	22,67	-	22,67
1-5	Bauflächen	259,11	4,75	263,86
6-7	Verkehrsflächen	152,25	-	152,25
10	Wasserflächen	32,33	-	32,33
11	Waldflächen	62,31	-	62,31
8,9,12	Freiflächen	6.130,36	- 4,75	6.125,61
13-14	Sonstige Flächen	23,69	-	23,69
1-14	GESAMTFLÄCHE			6.660,04

5.2.2 Bebaute Flächen

5.2.2.1 Wohnbauflächen

Bestehende Wohnbauflächen

Gemäß der Bestandssituation wurden in der Stadt Lommatzsch und ihren Ortsteilen Flächen in einer Größenordnung von insgesamt ca. 67 ha als Wohnbauflächen (W) ausgewiesen. Großflächige Wohnbauflächen im Bestand befinden sich in der Stadt Lommatzsch selber um den historischen Kernort gruppiert, hierbei handelt es sich überwiegend um Gebiete mit Geschosswohnungsbau der Nachkriegszeit. Gebiete mit Einfamilien- und Doppelhäusern, die sich am Stadtrand in den letzten drei Jahrzehnten entwickelt haben, sind ebenfalls als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Ausgehend von der bestehenden Bebauung sind entsprechend des jeweiligen Gebietscharakters in folgenden Ortsteilen Wohnbauflächen dargestellt: Albertitz, Altlommatzsch, Daubnitz, Jessen, Neckanitz, Piskowitz, Prosit, Striegnitz und Wachtnitz.

Hierbei ist zu bemerken, dass gegenüber dem Flächennutzungsplan in der rechtsgültigen Fassung vom 19.10.2000 die bebauten Flächen in einigen Ortsteilen (Altlommatzsch, Daubnitz, Neckanitz), die im Jahre 2000 noch als gemischte Bauflächen gekennzeichnet wurden, nunmehr vollumfänglich als Wohnbaufläche ausgewiesen sind. Bedingt durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft, die Abwanderung von Bevölkerungsteilen und die demografische Entwicklung stehen vormals landwirtschaftlich genutzte Gehöfte in diesen Ortsteilen leer oder sind zu Wohnzwecken umgenutzt worden. Damit ist der dörfliche Mischgebietscharakter nicht mehr gegeben und wird auch zukünftig nicht mehr erreicht werden. Mit der Kennzeichnung als Wohnbaufläche wird der Entwicklung dieser Ortsteile zu reinen Wohnstandorten Rechnung getragen.

Auch im Stadtgebiet vom Lommatzsch werden mehrere Bauflächen, die im Vorgängerplan noch als gemischte Bauflächen dargestellt waren, entsprechend ihren heutigen Nutzungen als Wohnbauflächen dargestellt. Dies trifft insbesondere für die Flächen östlich der Kornstraße und nördlich der Meißener Straße zu.

Des Weiteren werden Flächen als Wohnbauflächen im Bestand ausgewiesen, welche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2000 noch als geplante Wohnbauflächen dargestellt wurden, da die Bebauung dieser Gebiete zwischenzeitlich realisiert werden konnte. Dies betrifft im Stadtgebiet Lommatzsch eine Fläche im Bereich zwischen Meisenweg und Bergstraße sowie eine weitere südlich des Kindergartens an der Raubaer Straße. Im Ortsteil Striegnitz wurde die geplante Wohnbaufläche bebaut und somit als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt.

Für einige dieser Flächen sind im Zeitraum seit Genehmigung des Flächennutzungsplanes von 2000 Satzungen oder Bebauungspläne der Innenentwicklung (z.B. Bebauungsplan „Meisenweg“ inkl. seiner 1. Änderung) aufgestellt worden. Jüngstes Beispiel ist der Bebauungsplan „Am Rodeland“, welcher im ersten Entwurf der Fortschreibung des FNP noch als Wohnbaufläche in Planung (W5) ausgewiesen war. Mittlerweile wurde das Bauleitplanverfahren mit der Bekanntmachung der Genehmigung jedoch abgeschlossen.

Gegenüber dem genehmigten Plan von 2000 werden teilweise auch Wohnbauflächen zurückgenommen. Dies betrifft im Stadtgebiet von Lommatzsch die geplanten Wohnbauflächen beidseitig der Weissacher Straße. Das östliche Baugebiet gehörte zum Bebauungsplan „Domselwitz Ost“ aus dem Jahre 1999. Aufgrund verschiedenster Gründe (u.a. Schwierigkeiten bei der Erschließung der Baugrundstücke und mangelnder Nachfrage) überdachte die Stadt Lommatzsch ihre städtebaulichen Entwicklungsabsichten in diesem Bereich. Zudem bestand Erweiterungsbedarf für eine in direkter Nachbarschaft ansässige Handwerksfirma. Es wurde eine planerische Neuorientierung für einen Teilbereich des ursprünglichen Plangebietes bei gleichzeitiger Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Domselwitz Ost“ für den sonstigen Geltungsbereich angestrebt. Im Parallelverfahren wurde auch der Flächennutzungsplan einer 1. Änderung zugeführt und dabei die geplante Wohnbaufläche nordöstlich der Weissacher Straße komplett zurückgenommen und westlich auf circa die Hälfte entsprechend der Bestandsabgrenzung gekürzt, zudem wurden gemischte Bauflächen im Anschluss an bestehende Mischbauflächen ausgewiesen. Die 1. Änderung des rechtsgültigen FNP wurde durch das Landratsamt Meißen im August 2015 genehmigt. Die jetzige Fortschreibung des Flächennutzungsplans übernimmt die diesbezüglichen Festsetzungen unverändert.

Im Ortsteil Wuhnitz war im Flächennutzungsplan von 2000 eine geplante Wohnbaufläche nördlich der Kreisstraße 8081 vorgesehen, die jedoch nicht realisiert werden konnte. In der jetzigen Fortschreibung nimmt die Stadt Lommatzsch von dieser Ausweisung Abstand, gemäß der bestehenden Nutzung wird sie wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Ermittlung des Wohnraumbedarfs

Entsprechend der grundzentralen Funktion der Stadt Lommatzsch ist eine Siedlungsentwicklung, die über den Eigenbedarf im Sinne von Ziel 2.2.1.6 des Landesentwicklungsplanes 2013 hinausgeht, grundsätzlich zulässig.

Im Abschnitt 3.1.2 wurde, basierend auf den Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung innerhalb der der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (6. RBV) die Einwohnerzahl von Lommatzsch für die Jahre 2025 und 2030 ermittelt. Wie dort ausgeführt, scheint die 6. RBV die künftige Situation, zumindest bis 2030 besser abzubilden als die im Jahre 2020 erschienene 7. RBV und die kürzlich erschienene 8. RBV. Dies wird durch die aktuelle Entwicklung der Einwohnerzahlen aus den Jahren seit 2018 bestätigt.

Zur Ermittlung des Wohnraumbedarfes wurde weiterhin die Anzahl der Wohnungen im Stadtgebiet herangezogen.

Belastbare Werte liegen aus der Fortschreibung der Zählung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes von 2011 vor, die im Datenportal GENE-SIS des Statistischen Landesamtes veröffentlicht wurden. Demnach sind zum Stichtag 31.12.2020 in der Stadt Lommatzsch 2.978 Wohnungen vorhanden.

Tabelle 5.2: Anzahl der Wohnungen (Stand 31.12.2020)

Jahreszahl	Einwohner	Anzahl Wohnungen
2020	4.807	2.978
	davon Leerstand ⁽¹⁾	310
	nutzbar	2.668

(1) Wert aus dem Jahre 2013

Der vorhandene Leerstand, größtenteils bedingt durch schlechtem Bauzustand, fehlende Sanierung und mangelnden Wohnkomfort wird bei den weiteren Betrachtungen nicht berücksichtigt. Aufgrund der demografischen Entwicklung ist davon auszugehen, dass zukünftig u.a. durch Sterbefälle eine größere Anzahl von unsanierten Wohnungen auf den Markt gelangt, deren Zustand für ihre bisherigen Bewohner tolerierbar war, die jedoch so nicht vermietbar sind. Ein Leerstand in etwa dieser Größenordnung wird somit auch in den kommenden Jahren trotz Sanierung bestehenden Wohnraums existieren und nicht besetzt werden können.

Gemäß den Erfassungen des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße im Landkreis Meißen im Jahre 2014 2,0 Einwohner je Wohnung, dies traf in etwa auch für die Stadt Lommatzsch zu. Bereits 2018 ermittelte das Statistische Landesamt des Freistaates die durchschnittliche Haushaltsgröße nur noch mit 1,89 Einwohnern pro Wohnung. Gemäß Modellrechnungen wird sie weiterhin sinken. Im Jahre 2025 kann sachsenweit mit einer Haushaltsgröße von 1,85 Personen pro Wohnung gerechnet werden. Für das Jahr 2030 wird in bundesweiten Ermittlungen von einer Haushaltgröße von 1,67 bis 1,84 Personen pro Haushalt bzw. Wohnung (Ostdeutschland) ausgegangen.

Zur Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße tragen insbesondere zwei Faktoren bei: Einerseits wird die durchschnittliche Kinderzahl je Haushalt immer geringer und zum anderen wachsen stark besetzte Jahrgänge in Altersgruppen hinein, welche überwiegend in kleinen Haushalten leben. Sachsen hat von allen Flächenländern den höchsten Anteil an Haushalten mit nur einer Person. Deren Anteil lag bereits 2016 in Sachsen höher als im Bundesdurchschnitt. Die Tendenz zu kleineren Haushalten wird sich demzufolge in Sachsen und in der Stadt Lommatzsch fortsetzen.

Basierend auf den vorgenannten Ermittlungen zur Bevölkerungsentwicklung und zur Haushaltsgröße kann nun eine Ermittlung des künftigen Wohnungsbedarfes für die Jahre 2025 und 2030 getätigt werden, hierbei wird aufgrund der bisherigen Bevölkerungsentwicklung ausschließlich die Prognosevariante 2 der 6. RBV betrachtet.

Tabelle 5.3: Bedarf an Wohnungen aus Entwicklung der Haushaltsgröße

Prognosejahr	Prognostizierte Bevölkerung gemäß V2 der 6.BVZ	Prognostizierte Haushaltsgröße	Benötigte Wohnungen
2025	4.844 EW	1,80 EW / WE ⁽²⁾	2.691 Wohng.
2030	4.711 EW	1,75 EW / WE ⁽²⁾	2.692 Wohng.

⁽²⁾ Gemäß den Angaben des Statistischen Landesamtes wurden zum Stichtag 31.12.2020 in der Stadt Lommatzsch gemittelt für 1.000 Einwohner 620 Wohnungen erfasst (allerdings mit Leerstand). Unter Berücksichtigung des angenommenen Leerstandes s.o. belief sich die Wohnungsbelegung und damit die Haushaltsgröße bereits 2020 auf ca. 1,80 Einwohner pro Wohneinheit. Ein Ansatz dieser Haushaltsgröße für das Jahr 2025 scheint damit genauso gerechtfertigt wie eine prognostizierten Haushaltsgröße von 1,75 EW / WE als Mittelwert aus den bundesweiten Ermittlungen für das Jahr 2030.

Durch den Abzug der im Stadtgebiet bestehenden Wohnungen (siehe dazu auch Anmerkung zum Leerstand weiter oben) kann eine Aussage zu den fehlenden Wohnungen in den Jahren 2025 und 2030 getroffen werden.

Tabelle 5.4: Fehlende Wohnungen gegenüber 2020 aus Entwicklung der Haushaltsgröße

Anzahl Wohnungen 2020	Prognosezeitraum	Prognose benötigte Wohnungen	Bedarf
2.668	2025	2.691	+ 23
2.668	2030	2.692	+ 24

Entsprechend diesen Berechnungen ergibt sich, dass bis ca. 2025 statistisch aufgrund der prognostizierten Haushaltsentwicklung ein Bedarf an ca. 25 zusätzlichen Wohnungen besteht. Dieser Bedarf bleibt bis zum Jahre 2030 in etwa gleich.

Neben den durch die Veränderung der Haushaltsgrößen verursachten Bedarf an Wohnraum spielt auch der sogenannte Auflockerungsbedarf eine wichtige Rolle, welcher im Folgenden untersucht wird.

In der Stadt Lommatzsch wurde gemäß den Daten des Statistischen Landesamtes zum 31.12.2020 eine bestehende Wohnfläche von insgesamt 245.900 m² erfasst, ohne Berücksichtigung eines Leerstandes. Abzüglich

einer angenommenen Leerstandsfläche von 310 WE x 82,0 m² (durchschnittliche Wohnungsgröße in Lommatzsch), ergibt sich eine bestehende (nutzbare) Wohnfläche von ca. 220.480 m². Geteilt durch die Anzahl der nutzbaren Wohnungen (2.668) und der durchschnittlichen Haushaltsgröße (1,80) ergibt sich zum 31.12.2020 eine Wohnfläche pro Einwohner von rund 46 m². Bei den Ermittlungen zur Aufstellung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) 2013 lag die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner noch sehr viel niedriger, bei rund 42 m². Diese stadtinterne Entwicklung verdeutlicht den bundesweiten Trends des steigenden Bedarfs nach größeren Wohnungen (auch für kleinere Haushalte). Diese Wohnungen lassen sich so, auch in Kombination mit den gewünschten Ausstattungsstandards und / oder Barrierefreiheit etc. im bestehenden Angebot nicht finden, so dass Neubaumaßnahmen erforderlich werden, um die Bevölkerung vor Ort zu halten.

Gemäß der Wohnungsmarktprognose des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) aus dem Jahre 2015 wird die Pro-Kopf-Wohnfläche bis 2030 auf rund 47 m² steigen. Nachdem sich ein Wert von 46 m² pro Kopf (s.o.) bereits für 2020 ermitteln ließ, scheint es wahrscheinlich, dass in der Stadt Lommatzsch der o.g. Prognosewert bereits 2025 erreicht sein wird. Gemäß bundesweiten statistischen Ermittlungen erhöhte sich die Wohnfläche in den letzten Jahrzehnten alle 5 Jahre mindestens um 1 m² pro Einwohner. In allen ländlichen Räumen fiel die Erhöhung eher doppelt so hoch aus. Im Folgenden werden, basierend auf diesen Werten die benötigte Wohnfläche und die daraus resultierenden benötigten Wohnungen für die Jahre 2025 und 2030 ermittelt.

Tabelle 5.5: Bedarf an Wohnfläche aus Auflockerungsbedarf

Prognosezeitraum	Prognostizierte Bevölkerung	Prognostizierte Wohnfläche je EW	Benötigte Wohnfläche
2025	4.844 EW	47,0 m ² / EW	227.670 m ²
2030	4.711 EW	48,5 m ² / EW	228.480 m ²

Tabelle 5.6: Fehlende Wohnfläche und Wohnungen gegenüber 2020 aus Auflockerungsbedarf

Nutzbare Wohnfläche 2020	Prognosezeitraum	Benötigte Wohnfläche	Differenz	Bedarf an WE ⁽³⁾
220.480 m ²	2025	227.670 m ²	7.190 m ²	+ 84
220.480 m ²	2030	228.480 m ²	8.000 m ²	+ 94

(3) Wohnfläche geteilt durch angenommene zukünftige Wohnungsgröße von 85 m²

Insgesamt ergäbe sich also ein, ausgelöst durch die Verkleinerung der Haushaltsgrößen und die gleichzeitige Entwicklung zu einer höheren Wohnfläche pro Kopf ein Bedarf von ca. 80 - 90 Wohnungen bereits zum Jahr 2025, welcher in etwa dieser Größenordnung auch bis zum Jahr 2030 bestehen bleibt.

In der vorgenannten Prognose des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird auch die Entwicklung der Wohnflächennachfrage entsprechen der räumlichen Lage im Bundesgebiet untersucht. Für den Landkreis Meißen wird diesbezüglich eine Wohnflächennachfrage von 2,5 % bis unter 5,0 % bis 2030 prognostiziert. Ausgehend von der zum 31.12.2020 in der Stadt Lommatzsch bestehenden (nutzbaren) Wohnfläche von ca. 220.480 m² würde ein Zuwachs von 2,5 % eine Neubaupfläche von rund 5.500 m², ein Zuwachs von 5 % eine Neubaupfläche von 11.000 m² bedeuten. Geteilt durch die neu angenommene Wohnungsgröße von 85,0 m² entstünde eine Nachfrage von 65 bis 129 neuen Wohnungen bis 2030. Im Durchschnitt kann man also auch gemäß dieser Prognose von einem Bedarf von ca. 100 neuen Wohnungen bis 2030 ausgehen.

Innerörtliche Potenziale

Im Folgenden werden zunächst die innerörtlichen Potenziale untersucht, welche sich aus gesicherten Bauleitplänen ergeben. Die Umgriffe dieser Planungen sind in der Planzeichnung bereits als Wohnbaupflächen im Bestand gekennzeichnet, da sie überwiegend realisiert werden konnten. Nachdem auf aktuelle Werte des Wohnungsbestandes der Stadt Lommatzsch zugegriffen werden kann, entfällt eine rückwirkende Ermittlung von Bau-tätigkeiten. Es können die aktuell freien Parzellen aufgeführt werden.

Tabelle 5.6: Potenziale in Bebauungsplänen und Satzungen

Ortsteil	Bebauungsplan / Satzung	Gültig seit	Freie Parzellen
Lommatzsch	B-Plan „Zöthainer Straße“	1995	2 Stück
Lommatzsch	B-Plan „Meisenweg“	1999	1 Stück
Lommatzsch	B-Plan „Domselwitz Ost“ 1. Änderung	2015	3 Stück
Lommatzsch	Satzung „Domselwitz-Süd“	2004	2 Stück
Altlommatzsch	Satzung Teilfläche Flur-Nr. 16/3	2015	- ⁽⁴⁾
Neckanitz	Satzung Flur-Nr. 70/1	2018	- ⁽⁴⁾
Lommatzsch	B-Plan „Domselwitzer Gässchen“	2019	2 Stück
Lommatzsch	B-Plan „Am Rodeland“	2024	1 Stück

- ⁽⁴⁾ die vorgesehenen Parzellen sind bereits alle überbaut

Insgesamt ergeben sich also im Plangebiet lediglich 11 Stück freie Bauparzellen aus bereits durch Bebauungspläne und Satzungen gesicherten Wohnbauflächen, da durch die Stadt Lommatzsch auch in der Vergangenheit schon eine bedarfsgerechte Bauleitplanung betrieben wurde.

Innerörtliche Baulücken sind in der Stadt Lommatzsch an einigen wenigen Stellen vorhanden, z.B. an der Bergstraße (5 Stück), der Domselwitzer Straße (ca. 5 Stück) und der Mertitzer Straße (2 Stück). Diese Baulücken sind im Moment mehrheitlich gartenbaulich genutzt und teilweise nicht abgemarkt.

Baulücken im klassischen Sinne sind in den Ortsteilen so gut wie nicht vorhanden. Unbebaute Grundstücke gehören mehrheitlich zu benachbarten Bebauungen und werden traditionell gartenbaulich genutzt. Sie stehen einer Entwicklung im Regelfall nicht zur Verfügung, da die Eigentümer sie nicht veräußern oder teilen wollen. Ohne Berücksichtigung der Verfügbarkeit würden sich nach internen Ermittlungen etwa 30 Parzellen für eine Nachverdichtung ergeben. Davon erfolgt ein hälftiger Ansatz für eine bauliche Entwicklung bis 2030.

Eine wohnbauliche Nachnutzung von leerstehenden Drei- oder Vierseithöfen in den Ortsteilen benötigt in der Regel (schon aufgrund des Denkmalcharakters der meisten dieser Gehöfte) sehr viel mehr organisatorisches, handwerkliches und finanzielles Engagement als der normale Wohnungsuchende bzw. Hausbauer aufbringen kann. Die Höfe sollen, auch aufgrund der Flächengröße, eher einer gewerblichen / handwerklichen oder auch sozialen Nutzung zugeführt werden.

Insgesamt ergibt sich also ein Bestand von ca. 23 Bauparzellen in innerörtlicher Lage und ca. 15 Bauparzellen in den Ortsteilen.

Diese vorhandenen Potenziale erlauben anhand der vorhandenen oder bei Teilung möglichen Grundstücksgröße mehrheitlich die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer WE (dahingehend bewegt sich auch die Nachfrage). In diesen potenziellen Neubauten wäre sicherlich eine Belegung von ca. 3,50 EW/WE als realistisch anzusehen (Familien mit 1 bzw. 2 Kindern). Umgerechnet auf die rechnerisch angesetzte Durchschnittshaushaltsgröße könnte damit der ermittelte Bedarf in einer Größenordnung von ca. 70 Wohnungen befriedigt werden. Unter Voraussetzung der völligen Ausnutzung der innerörtlichen Potenziale bestünde demzufolge bis 2030 ein Fehlbestand von etwa 30 bis 50 neuen Wohnungen in der Stadt Lommatzsch, der sich allein aus dem Eigenbedarf ableitet. Dieser ermittelte Mindestbedarf kann überschritten werden, da gemäß der grundzentralen Funktion der Stadt Lommatzsch eine Siedlungsentwicklung, die über den Eigenbedarf hinausgeht, grundsätzlich möglich ist.

Ausweisung neuer Wohnbauflächen

Wie schon im Kapitel 3.1.2 zur Bevölkerungsentwicklung ausgeführt, sieht sich die Stadt Lommatzsch vor der Aufgabe, die Einwohnerzahlen mittelfristig zu stabilisieren, u.a. mit der Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an Wohnungen. Dies soll unter anderem durch die Schaffung neuen hochwertigen und attraktiven Wohnraums erreicht werden. Insofern werden im Flächennutzungsplan Flächen in moderaten Größenordnungen ausgewiesen, welche für eine neue Wohnbebauung zur Verfügung stehen sollen.

Mit dieser Neubaufächenausweisung hat die Stadt die Möglichkeit, die angestrebte städtebauliche Entwicklung für die nächsten Jahre festzuhalten und ihrem Bedürfnis entsprechend auch Nutzungen, welche die zukünftige Wohnbebauung an den vorgesehenen Orten stören können, zu untersagen.

In Lommatzsch ist aufgrund der landschaftlichen und kulturhistorischen Gegebenheiten bereits eine hohe Wohnattraktivität vorhanden, die sich im Zuge des angestrebten Ausbaus des Naherholungs- und Tourismusangebotes voraussichtlich noch weiter erhöhen wird. Der Trend der letzten Jahre mit stabilen Geburtenraten und einem Überschuss von Zuzügen in den regionalen Wanderungsbewegungen bestätigt insofern, dass auch die junge Bevölkerung die Attraktivität von Lommatzsch als Wohnstandort neu erkannt hat. Dabei soll die angestrebte städtebauliche Entwicklung konzentriert am Hauptort stattfinden.

Die beiden größeren Ausweisungen von neuen Wohnbauflächen (W1 und W2) erfolgen deshalb innerhalb des Stadtgebietes von Lommatzsch. Sie sind als innerörtliche Erweiterungsflächen an bereits bestehende Bebauung bzw. auch als Flächen zur Nachverdichtung zu verstehen. Lediglich eine Neubaufäche (W3) wird im Ortsteil Altlommatzsch angeordnet.

Stadt Lommatzsch:

Im Südosten Lommatzschs, im Dreieck zwischen der Bergstraße, der Zöthainer Straße und dem Meisenweg wird ein neues Wohngebiet in einer Größenordnung von ca. 1,06 ha (W1) ausgewiesen. Zukünftig ist die Bergstraße somit durchgängig zu beiden Straßenseiten mit Wohnhäusern bebaut und erzeugt ein geschlossenes Ortsbild.

Des Weiteren werden westlich der Bergstraße und nördlich des Meisenweges werden auf einem ca. 1,19 ha großen Areal in zweiter Reihe hinter der bestehenden Bebauung ebenfalls Wohnbauflächen dargestellt (W2). Momentan wird die Fläche für Kleingärten genutzt.

Neben den bereits beschriebenen Wohnbauflächen sind innerhalb der Ortslage Lommatzsch noch weitere Potenziale zur Nachverdichtung in geringem Umfang (Baulücken und Brachflächen) vorhanden, die künftig ebenfalls für Wohnbebauung herangezogen werden können. Siehe dazu die detaillierten Aussagen in der Wohnflächenbedarfsermittlung weiter vorne.

Ortsteile:

Im Ortsteil Altlommatzsch wird im südöstlichen Bereich entlang der Altlommatzscher Straße ein neues Wohngebiet (W3) mit ca. 0,25 ha ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung erhält der Ortsrand von Altlommatzsch nach Süden einen städtebaulich sinnvollen Abschluss und kann sich durch eine Ortsrandeingrünung gegenüber der landwirtschaftlichen Fläche abgrenzen.

5.2.2.2 Gemischte Bauflächen**Bestehende Mischbauflächen**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Lommatzsch werden insgesamt ca. 131,6 ha als gemischte Bauflächen (M) im Bestand ausgewiesen.

Entsprechend des vorhandenen Gebietscharakters erfolgt in der Stadt Lommatzsch selbst eine Mischgebietsausweisung im Bereich der zentralen Altstadt rund um den Marktplatz, zwischen den beiden Führungen der B 85 (Kornstraße und Königsstraße) nördlich des Stadtzentrums, beidseitig entlang der Meißener Straße dem Stadtzentrum zugeordnet, beidseitig entlang der Nossener Straße bis auf die Höhe des Amselwegs, zwischen Nossener Straße und Zöthainer Leichenweg, im westlichen Bereich der Carl-Menzel-Straße im Anschluss an die Bahnlinie, westlich der Bahnhofstraße in Nachbarschaft zu den dort ausgewiesenen Gewerbegebieten, zwischen der Bahnlinie und der Döbelner Straße im Süden der Ortslage sowie in Bereichen am westlichen und südöstlichen Ortsende. Alle diese Flächen waren bereits im rechtsgültigen FNP von 2000 bzw. wurden im Rahmen der 1. Änderung des FNP im Jahren 2015 als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Ihr Charakter als Mischgebiet begründet sich durch die innerstädtische Lage mit den historisch gewachsenen Strukturen einer gemischten Nutzung als Wohn- und Arbeitsstätte, für die Ausübung von Gewerbe, Handel und Gastronomie, für Zwecke der Verwaltung, soziale und kulturelle, kirchliche und gesundheitliche Zwecke etc.

Darüber hinaus werden die Ortsteile Berntitz, Birmenitz, Ickowitz, Klappendorf, Krepta, Lautzchen, Paltzchen, Petzschwitz, Scheerau, Schwochau, Trogen, Wuhnitz, Zscheilitz und Zöthain in ihrer Gesamtheit und Teile von Albertitz, Altsattel, Barmenitz, Churschütz, Dörschnitz, Jessen, Piskowitz, Proritz, Roitzsch, Striegnitz und Wachnitz als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Hier bestehen dörfliche gemischte Nutzungen mit einem Mix aus landwirtschaftlicher Nutzung im Haupterwerb, Gewerbe, Handel und Wohnen.

Bei den bestehenden Mischgebieten in den Ortsteilen handelt es sich um Gebiete mit dörflichem Charakter. Diese vorhandenen dörflichen Strukturen sollen in ihrer ursprünglichen Form nach Möglichkeit erhalten bleiben. Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung muss grundsätzlich versucht werden, die Dorfgebiete durch Sanierung in ihrem Gefüge zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln und als Wohn- und Arbeitsort lebenswert zu gestalten.

Infolge der Veränderungen in der Landwirtschaft stehen zahlreiche der Drei- und Vierseitgehöfte in den Ortsteilen leer und weisen erhebliche bauliche Mängel auf, da in der Vergangenheit die Instandsetzung und Instandhaltung der Gebäude insgesamt vernachlässigt wurde. Diese Höfe sollen zumindest in Teilen nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung einer nicht-störenden gewerblichen Nutzung zugeführt werden, um damit deren Erhaltung zu sichern. Die Ansiedlung von Handwerksbetrieben sowie nichtstörenden Gewerbebetrieben ist in Mischgebieten generell möglich.

Im Mittelpunkt stehen daher die Instandsetzung und Instandhaltung der vorhandenen, noch zu sanierenden Gebäude, Maßnahmen zur Beseitigung der baulichen Mängel und zur Verbesserung der Ausstattung von Wohnungen und Arbeitsstätten sowie die Anpassung der vorhandenen Gebäudesubstanz an veränderte Nutzung und Nutzungsansprüche.

Neue Mischbauflächen

Stadt Lommatzsch:

Nordwestlich der Döbelner Straße wird auf einer momentan für Kleingärten genutzten Fläche die einzige innerstädtische neue Mischbaufläche ausgewiesen (M1; ca. 0,46 ha). Damit entsteht eine Ausweitung der bereits beidseitig der Bahnlinie vorhandenen Mischbauflächen, für die hier eine Entwicklungsoption angeboten wird. Der größte Teil dieser geplanten Bauflächen entlang des abzweigenden Astes der Döbelner Straße war bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2000 als gemischte Baufläche ausgewiesen, allerdings konnte bislang keine bauliche Entwicklung realisiert werden.

Innerhalb des Stadtgebietes werden keine weiteren neuen Mischbauflächen ausgewiesen. In der Innerortslage der Stadt Lommatzsch befinden sich vereinzelte Grundstücke, die bislang noch nicht baulich genutzt werden, jedoch im Flächennutzungsplan ebenfalls als gemischte Bauflächen ausgewiesen werden. Es besteht somit Nachverdichtungspotenzial.

Ortsteile:

Im Süden von Paltzschen wird südlich der Kreisstraße K 8083 ein ca. 0,68 ha großes Mischgebiet (M2) neu ausgewiesen. Bei der Fläche handelt es sich um eine Teilfläche der Flur-Nr. 2/1 mit bestehender kleinteiliger Bebauung, die dreiseitig bereits von ausgewiesenen Mischbauflächen umfasst wird. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan war hier schon eine geplante Mischbaufläche dargestellt, wenn auch mit nicht ganz übereinstimmendem Umfang. Mit dieser Ausweisung sollen für die gewünschte Revitalisierung der vorhandenen dörflichen Strukturen, insbesondere des weitgehend ungenutzten, unter Denkmalschutz stehenden Gutshofes auf derselben Flurstücks-Nummer Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen. Die Fläche ist vor dem Hintergrund der sie zu drei Seiten umgebenden Bestandsbebauung mit dem gleichen Gebietscharakter für die Neuausweisung in besonderem Maße geeignet.

Im Ortsteil Dörschnitz wird westlich der Unteren Dorfstraße und südlich der Kreisstraße K 8084 eine neue Mischbaufläche (M3) in einer Größe von ca. 0,27 ha ausgewiesen. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2000 war hier ebenfalls bereits eine geplante Mischbaufläche dargestellt. Damals sollte damit ein Lückenschluss zwischen einer geplanten Gewerbefläche und der innerörtlichen Bebauung realisiert werden. Von der Umsetzung der gewerblichen Nutzung westlich der Mischbaufläche wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes abgesehen, sie soll jedoch weiterhin als Fläche zur Ortsrandabrundung zur Verfügung stehen. Zudem kann damit auch die geplante Ortsrandeingrünung durchgängig ausgeführt werden. Nachdem der Dörschnitzer Dorfbach im Norden über die neue Mischbaufläche verläuft, ist bei einer baulichen Nutzung der gemäß § 24 Abs. 2 SächsWG gesetzlich festgelegte Gewässerrandstreifen (im vorliegenden Fall von 10,0 m ab der Böschungskante) zu berücksichtigen.

5.2.2.3 Gewerbliche Bauflächen

Bestehende gewerbliche Bauflächen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Lommatzsch werden insgesamt ca. 54,0 ha als Gewerbliche Bauflächen im Bestand ausgewiesen.

Stadt Lommatzsch:

Der Schwerpunkt der Gewerbeentwicklung in Lommatzsch befindet sich im Südwesten der Ortslage im Gewerbegebiet Messa, südlich der Eisenbahnlinie an der Glashüttenstraße, südöstlich der historischen Kernstadt zwischen Bahnhofstraße und Mertitzer Straße sowie am südöstlichen Ortsende beidseitig entlang der Mertitzer Straße (S 85).

Für den Bereich Messa westlich des Zentrums wurden bereits Anfang der 90er Jahren planerische Überlegungen zur Ausweisung von Gewerbeflächen verfolgt, die in der Aufstellung des Bebauungsplanes „Messa 1a“ 1994 und seiner 1. Änderung sowie der parallelen Neuaufstellung von „Messa 1b“ 1998 mündeten. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit Stand 2000 wies das Gebiet des Bebauungsplanes „Messa 1a“ zwischen Döbelper und Jessener Straße als bestehende Gewerbefläche aus, das Gebiet von „Messa 1b“ nördlich der Jessener Straße als geplante gewerbliche Baufläche. Mit der Fortschreibung des FNP wird letztgenanntes Gebiet ebenfalls als bestehende Gewerbefläche gekennzeichnet, da die gewerbliche Nutzung größtenteils realisiert werden konnte. So erfolgten beispielsweise der Bau eines Kühlagers mit entsprechender Logistik und die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den betreffenden Flächen.

Das Gebiet südlich des Zöthainer Leichenweges und westlich der Mertitzer Straße war im rechtsgültigen FNP aus dem Jahre 2000 noch als geplante gemischte Baufläche ausgewiesen. Entsprechend der zwischenzeitlich erfolgten Ansiedlung der Lomma Sachsen GmbH, einem Hersteller von land-

wirtschaftlichen Geräten zur Bodenbearbeitung auf dem kompletten Gelände werden diese Flächen nun als bestehende Gewerbeflächen dargestellt.

Entlang der Glashüttenstraße erfolgt auf den Flächen der bestehenden Betriebe eine Gewerbegebietsausweisung.

Die Flächen zwischen der Bahnlinie und der Mertitzer Straße und östlich von dieser waren bereits im Flächennutzungsplan von 2000 als gewerbliche Bauflächen gekennzeichnet. Für Flächen östlich der Mertitzer Straße befindet sich ein Bebauungsplan („Gewerbegebiet Mertitzer Straße“) zur gewerblichen Entwicklung des Areals in Aufstellung.

Ortsteile:

Generell stellen die ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen in den Ortsteilen oft Flächen dar, auf denen ehemals landwirtschaftliche Nutzung der DDR-Produktionsgenossenschaften stattfand. Der diesbezügliche Gebäudebestand steht zum Teil leer, mit der Ausweisung sollen auch noch andere gewerbliche Nachnutzungen ermöglicht werden als rein landwirtschaftliche, die im Außenbereich sowieso privilegiert sind. Zu großen Teilen werden die gewerblichen Bauflächen vom rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2000 unverändert übernommen, in einigen Einzelfällen werden dort, wo sich gewerbliche Ansiedlungen zwischenzeitlich realisierten, diese im Bestand dargestellt, im anderen Falle erfolgt auch eine Flächenrücknahme oder eine Flächenumwidmung.

Im Ortsteil Roitzsch wird am nördlichen Ortsende, westlich der Kreisstraße K 8081 eine Fläche als Gewerbefläche gekennzeichnet, die im bisherigen Flächennutzungsplan noch als gemischte Baufläche dargestellt war. Ein diesbezüglicher Bebauungsplan der Innenentwicklung, in dem die Art und das Maß der gewünschten baulichen Nutzung festgesetzt wurden, trat am 30.10.2015 durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

Im Westen von Dörschnitz wird am Ortsrand eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Hier ist ein metallverarbeitender Betrieb ansässig. Die geplante Erweiterungsfläche nördlich dieser Ausweisung wird nicht mehr als nötig betrachtet, dort verbleibt eine landwirtschaftliche Nutzung. Am südöstlichen Ortsrand, östlich der K 8083 wird eine weitere Gewerbefläche dargestellt. Beide Flächen waren bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan von 2000 als bestehende Gewerbeflächen ausgewiesen.

Im Ortsteil Barmenitz, beidseitig der den Ortsteil querenden Hauptstraße werden Gewerbeflächen ausgewiesen. Hier hat u.a. das größte Agrarunternehmen der Region, die „Lommatzcher Pflege“ eG seinen Stammsitz.

Im Ortsteil Altsattel wird nördlich der S 86 eine Gewerbefläche ausgewiesen, hier befinden sich ein Getreidelager und ein Gewerbebetrieb. Die Aus-

weisung erfolgt aufgrund der realen gewerblichen Nutzung, im rechtsgültigen Flächennutzungsplan von 2000 war der Ortsteil noch komplett als Splittersiedlung im Außenbereich ausgewiesen.

Nördlich von Churschütz, entlang der Neckanitzer Straße wird eine Gewerbefläche ausgewiesen, die in dieser Form bereits auch im rechtswirksamen FNP von 2000 enthalten war. Gleiches gilt für die östlich der Ortslage Wachnitz befindlichen Gewerbeflächen.

In Churschütz selbst, südlich der S 32 wird eine weitere Gewerbefläche aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung ausgewiesen. Diese Fläche war, wie überhaupt der ganze Ortsteil im rechtsgültigen Flächennutzungsplan von 2000 als Mischbaufläche gekennzeichnet.

Innerhalb der Fortschreibung des FNP erfolgen auch Rücknahmen von gewerblichen Bauflächen, zum einen wie oben genannt westlich der Ortslage von Dörschnitz, zum anderen im Ortsteil Petzschwitz. Hier war zwischen Wohnbauflächen im Norden und Wald- und Grünflächen im Süden eine Gewerbefläche ausgewiesen, eine gewerbliche Ansiedlung ließ sich jedoch nicht realisieren. In der FNP-Fortschreibung wird u.a. aus Gründen des Immissionsschutzes von dieser Flächenausweisung abgesehen, sie soll zukünftig als Mischgebietsfläche dargestellt werden.

Neue gewerbliche Bauflächen

Im Nordosten von Lommatzsch wird südlich des Keppritzbaches eine ca. 0,63 ha große gewerbliche Baufläche (G1) neu ausgewiesen. Bei der Fläche handelt es sich den Standort des ehemaligen Wasserwerkes der Stadt Lommatzsch auf den Flur-Nrn. 802/2 und 803/2 (mittlerweile 1300), Gemarkung Lommatzsch. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2000 war hier eine Versorgungsfläche dargestellt. Mit dieser Ausweisung soll eine gewerblichen Nachnutzung der vorhandenen Brachfläche ermöglicht werden. Die Fläche ist vor dem Hintergrund der Bestandsbebauung und großflächiger Versiegelung in besonderem Maße geeignet. Bedingt durch die Nähe zum Ketzlerbach ist bei einer baulichen Nutzung der gemäß § 24 Abs. 2 SächsWG gesetzlich festgelegte Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen. Die Errichtung von baulichen oder sonstigen Anlagen, sofern sie nicht wasserwirtschaftlich erforderlich sind, ist im Gewässerrandstreifen verboten.

Außer dieser gewerblichen Baufläche werden im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes keine weiteren neuen Gewerbefläche ausgewiesen. Die vorhandenen Flächen und die durch Satzungen seit dem Jahre 2000 zusätzlich gesicherten Flächen genügen für die gewerbliche Weiterentwicklung im Konzeptionszeitraum der nächsten 10 bis 15 Jahre. Die gewerbliche Entwicklung der Stadt Lommatzsch soll sich zukünftig weitestgehend am Bestand orientieren, daher sind die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen. Zudem besteht sowohl in der Innerortslage der Stadt Lommatzsch als auch in den ausgewiesenen gewerblichen Flächen in den Ortsteilen Nachverdichtungspotenzial. Allein in der Stadt Lommatzsch sind

ca. 3,20 ha in den Gewerbegebieten Messa, zwischen Bahnhofstraße und Mertitzer Straße und am südöstlichen Stadtrand verfügbar.

5.2.2.4 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Für Ver- und Entsorgungsanlagen werden insgesamt ca. 1,02 ha im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Darunter fallen das im südöstlichen Stadtgebiet von Lommatzsch durch die SachsenNetze HS.HD GmbH betriebene zentrales Umspannwerk sowie das Umspannwerk Wölkisch am gleichnamigen Windpark im Nordosten des Plangebietes.

5.2.2.5 Sondergebiete

In der aktuellen Fortschreibung werden zwei Sondergebiete im Bestand mit insgesamt ca. 1,3 ha Flächengröße ausgewiesen. Das Sondergebiet „Edeka“ befindet sich an der Oschatzer Straße. Hier existiert ein größerer Lebensmittelmarkt. Da die Verkaufsfläche größer als 800 m² ist, wurde der Bereich als Sondergebiet ausgewiesen. Das Sondergebiet war in dieser Lage und Größe bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2000 ausgewiesen und planungsrechtlich gesichert. Das Sondergebiet „Pflegeheim“ nördlich der Carl-Menzel-Straße war im rechtswirksamen Flächennutzungsplan demgegenüber noch als geplante Sonderbaufläche dargestellt, konnte jedoch zwischenzeitlich realisiert werden.

5.2.2.6 Gemeinbedarfsflächen

Insgesamt werden ca. 5,35 ha als Gemeinbedarfsflächen (Bestand) ausgewiesen, sie befinden sich alle im Stadtgebiet von Lommatzsch selbst.

Zu den Gemeinbedarfsflächen zählen in Lommatzsch die Grundschule am Kirchplatz und Schulgässchen im Stadtzentrum, die nördlich der Domselwitzer Straße befindliche Mittelschule (Oberschule „Lommatzcher Pflege“), die Kindergartenanlage an der Raubaer Straße sowie der Festplatz mit Freileichtbühne nordwestlich des Stadtzentrums.

Die Flächen der Grundschule sollen aufgrund eines entsprechenden Bedarfs erweitert werden. Zu diesem Zweck werden westlich, an das bereits bestehende Gelände angrenzend neue Gemeinbedarfsflächen in einer Größenordnung von ca. 0,22 ha ausgewiesen. Im Aufstellungsprozess des FNP verwiesen der regionale Planungsverband und das sächsische Oberbergamt darauf, dass sich diese Planfläche in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen gemäß der Sächsischen Hohlraumverordnung (SächsHohlrVO) befindet. Vor Beginn von Baumaßnahmen wird deshalb empfohlen, konkrete objektbezogene bergbehördliche Informationen einzuholen. Der generellen Eignung der Fläche stehen diese Umstände nicht entgegen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2000 wurde nördlich der Mittelschule eine Erweiterungsfläche als geplante Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Nachdem diese geplante bauliche Erweiterung nicht stattfand, wird diese Fläche wieder der landwirtschaftlichen Nutzfläche zugeschlagen.

5.2.2.7 Ortsteile in Außenbereichsflächen

Die Orts- bzw. Siedlungsteile Arntitz, Dennschütz, Grauswitz, Marschütz, Löbschütz, Mögen, Poitz, Pitschütz, Rauba, Sieglitz und Weitzschenhain werden im Rahmen des Flächennutzungsplans als Splittersiedlungen betrachtet, für sie wird keine Gebietskategorie gemäß § 1 BauNVO festgesetzt. Die vorhandene Bebauung in diesen Ansiedlungen wird als Bebauung im Außenbereich gemäß § 35 BauGB dargestellt. Für einige dieser Orts- bzw. Siedlungsteile (z.B. für Marschütz und Löbschütz) wurden Außenbereichssatzungen aufgestellt, die eine gewisse bauliche Nachverdichtung durch Vorhaben, die Wohnzwecken bzw. kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, zulässt.

5.2.3 Freiflächen

5.2.3.1 Grünflächen

Als Grünflächen werden alle im Plangebiet anzutreffenden Rasen- und Wiesenflächen (außer landwirtschaftliche Nutzung - Grünland), Parkanlagen, Kleingartenanlagen, Sport- und Spielplätze, Friedhöfe sowie Flächen mit geringem Aufwuchs gekennzeichnet. Die privaten Garten- und Freiflächen sind den Wohnbauflächen zugeordnet und werden auf der Detaillierungsebene des Flächennutzungsplans nicht separat dargestellt.

Bedingt durch die guten Bodenwerte im Plangebiet und die traditionell vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung ist im Plangebiet, gemessen an der Gesamtfläche, nur ein geringer Flächenanteil von Grünflächen vorhanden. Der Großteil dieser ausgewiesenen Grünflächen besteht aus den die Wohngebiete umfassenden Grünflächen im Stadtgebiet von Lommatzsch selber. Vereinzelt sind auch Grünflächen in den Ortsteilen vorhanden. Größere Grünflächen werden z.B. am Wasserspeicher Roitzsch, südlich und östlich von Barmenitz, südlich von Weitzschenhain, zwischen Birmenitz bei Mögen entlang des Birmenitzer Dorfbaches, um Daubnitz und Schwochau, nördlich von Zöthain und Daubnitz sowie südlich von Wachnitz ausgewiesen.

Entlang des Ketzerbaches und am sog. Kuhberg befinden sich weitere Grünflächen, diese sind jedoch mehrheitlich Biotope im Sinne des § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) und werden daher als solche gekennzeichnet. Siehe dazu auch die Ausführungen im Folgekapitel 5.2.4 Schutzbereiche.

5.2.3.2 Forst- und landwirtschaftliche Flächen

Aufgrund der guten naturräumlichen Standortverhältnisse (siehe dazu auch die Kapitel 2.2.1 und 2.2.4) und der ausgezeichneten Lößböden wird ein Großteil der Freiflächen im Gemeindebiet landwirtschaftlich genutzt. Mit aktuell fast 90 % Anteil von landwirtschaftlichen Nutzflächen, gemessen an der Gesamtfläche, liegt Lommatzsch weit über dem im Landkreis Meißen ermittelten Durchschnittswert von ca. 70 %. Von den ca. 5.900 ha landwirtschaftlichen Nutzflächen entfällt ein großer Teil auf reine Ackerflächen, die von den einzelnen Haupt- und Nebenerwerbslandwirten bzw. Agrarunternehmen bewirtschaftet werden.

Entsprechend dieser Nutzung wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ein überwiegender Anteil der Flächen im Gemeindegebiet auf der Planzeichnung als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Für die getätigten Bauflächenausweisungen ist in der Regel kein größerer Verlust an landwirtschaftlicher Fläche zu verzeichnen, da die Neuausweisungen größtenteils bereits im Siedlungsraum liegen und aktuell andere Nutzungen aufweisen.

Mit einem Bestand von ca. 62,3 ha Waldfläche (Forst und Waldbiotope) bilden auch die Stadt Lommatzsch und ihre Ortsteile keine Ausnahme zur Waldarmut des übrigen Landkreises Meißen. Lommatzsch liegt mit einem Waldflächenanteil von nur rund 1,0 % des Gemeindegebietes sogar weit unter dem Durchschnittswert von ca. 15 % des Landkreises Meißen.

Größere zusammenhängende Waldgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Kleinere Waldflächen befinden sich insbesondere im südlichen und südöstlichen Teil des Planungsgebietes, z.B. westlich von Mögen, zwischen den Ortslagen Birmenitz und Krepta, südlich und südwestlich von Petzschwitz, südlich von Pitschütz, sowie am Ketzerbach und im südlichen Ketzerbachtal. Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine einzelne zusammenhängende Waldfläche südwestlich des Ortsteiles Lautschen. Große Teile der wenigen Waldflächen sind als Waldbiotope gekennzeichnet und stehen insbesondere im Ketzerbachtal in Verbindung mit den dort ausgewiesenen Naturschutzgebieten „Trockenhänge südöstlich Lommatzsch“ sowie den Natura 2000 Gebieten (FFH-Gebiet „Täler südöstlich Lommatzsch“, Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Linkselbische Bachtäler“).

Diese bestehenden Waldflächen sollen geschützt und erhalten bzw. möglichst in naturnahe Laub- und Laubmischwaldflächen umgewandelt werden.

5.2.3.3 Wasserflächen

Als Wasserflächen werden in der Planzeichnung die vorhandenen Fließ- und Stillgewässer, sowohl natürlichen wie auch künstlichen Ursprungs im Gemeindegebiet dargestellt. Siehe dazu auch Kapitel 2.2.5 „Gewässer“.

Sie bilden in der Summe eine Fläche von ca. 32,3 ha. Eine Erweiterung von Wasserflächen z.B. für Erholungs- und Freizeitnutzungen ist nicht vorgesehen, im Rahmen von Hochwasserschutzmaßnahmen sind jedoch Veränderungen am Gewässernetz denkbar.

5.2.3.4 Flächen für Abgrabungen

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lommatzsch sind die beiden, südlich und südöstlich von Churschütz aktiv betriebenen Sandgruben gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB als Flächen für Abgrabungen in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Für die unter Bergrecht stehende Sandgrube Churschütz (Betriebsnummer 8223) existiert gemäß § 52 Bundesberggesetz (BBergG) ein fakultativer Rahmenbetriebsplan, befristet bis zum 30.09.2045, welcher die Weiterführung des Tagebaues auf Teilflächen der Flurstücke 75, 76 und 77 der Gemarkung Churschütz als grundeigener Bodenschatz sowie die begleitende Wiedernutzbarmachung der vom Bergbau in Anspruch genommenen Oberfläche einschließlich der dazu erforderlichen Tätigkeiten, Einrichtungen, Anlagen und Geräte vorsieht. Der gemäß § 52 BBergG zugelassene Hauptbetriebsplan ist derzeit bis September 2028 befristet und bezieht sich auf die Gewinnung von Kiesen und Sanden im Trockenabbau sowie deren Aufbereitung mittels semimobiler Trockensiebanlage.

Die Wiedernutzbarmachung der Sandgrube Churschütz erfolgt aktuell auf der Grundlage zweier bergrechtlich zugelassener Abschlussbetriebspläne.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen, die zum Teil aus ehemaliger bergbaulicher Tätigkeit oder auch historischen Gegebenheiten herrühren (Anlage von Tiefkellern im Altstadtbereich der Stadt Lommatzsch, siehe Kapitel 7.2). Die Hohlraumgebiete können auf den Karten des sächsischen Oberbergamtes eingesehen werden.

Im Geltungsbereich des FNP befinden sich zudem die Restlöcher mehrerer alter Tagebaue (Steinbrüche, Sand-, Kies- und Lehmgruben), die ebenfalls der Zuständigkeit des sächsischen Oberbergamtes unterstehen. Nachdem diese Flächen teilweise nicht mehr lagesicher nachvollzogen werden können und in aller Regel überformt sind, wurde die derzeitige Bodennutzung (z.B. als Wasser- oder landwirtschaftliche Fläche) in der Planzeichnung dargestellt.

5.2.4 **Schutzbereiche**

5.2.4.1 **Natur- und Landschaftsschutz**

Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere Schutzgebiete für Natur und Landschaft. Diese, für das Landschaftsbild sowie hinsichtlich der dort vorzufindenden Tier- und Pflanzenarten bedeutsamen Bereiche sind in der Planzeichnung mit einer Markierung des jeweiligen Gebietsumgriffs dargestellt. Die für die Schutzgebiete festgelegten Erhaltungsziele gelten flächendeckend für den gesamten Flächenumgriff der Schutzgebiete und sind bei allen Planungen und Maßnahmen entsprechend zu beachten. Sie können detailliert dem Kapitel 8 entnommen werden.

Naturschutzgebiet „Trockenhänge südöstlich Lommatzsch“

Das Naturschutzgebiet besteht aus mehreren Teilflächen, die sich südlich der Ortsteile Piskowitz, Prositz und Wachnitz sowie entlang der Bachaue des Käbschützer Baches erstrecken.

Es fungiert überwiegend als prägende Teilfläche des Flora-Fauna-Habitat-Gebietes „Täler südöstlich Lommatzsch“ und teilweise des Vogelschutzgebietes „Linkselbische Bachtäler“ und ist damit Bestandteil des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete. Die wesentlichen Schutzziele und -zwecke können dem Kapitel 8.1 entnommen werden.

Naturschutzgebiet „Großholz Schleinitz und Petzschwitzer Holz“

Von den beiden Teilflächen des Naturschutzgebietes befindet sich die nördliche im Umgriff der Fortschreibung des Flächennutzungsplans und situiert sich südwestlich der Ortslage Petzschwitz. Innerhalb der südlichen Teilfläche (außerhalb des Plangebietes) wurde eine Sonderschutzzone für die Entwicklung eines bewirtschaftungsfreien Waldbestandes ausgewiesen. Zu den wesentlichen Schutzziele und -zwecken wird auf das Kapitel 8.1 verwiesen.

Natura 2000-Gebiete

Eine besondere Schutzgebietskategorie bilden die sogenannten „FFH-Gebiete“ und „SPA-Gebiete“. FFH-Gebiete sind entsprechend der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) ausgewählte Bereiche, in denen sich europaweit bedeutsame Lebensraumtypen und Arten befinden. Gemeinsam mit den SPA-Gebieten (Schutzgebiete der Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG, „Special Protection Areas“) bilden sie das europäische ökologische Netz „Natura 2000“. Hauptziel der FFH-Richtlinie ist es, den Schutz der biologischen Vielfalt zu fördern.

Im Planungsgebiet Lommatzsch befinden sich kleine Teile zweier großflächiger Natura-2000-Schutzgebiete. Es handelt sich hierbei, wie weiter oben ausgeführt um das FFH-Gebiet „Täler südöstlich Lommatzsch“ und

das europäischen Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Linkselbische Bachtäler“. Die Lage und Ausdehnung der Schutzgebiete sind in der Planzeichnung entsprechend dargestellt. Die wesentlichen Schutzziele und -zwecke können dem Kapitel 8.2 entnommen werden.

Naturdenkmale nach § 28 SächsNatSchG

in Churschütz befindet sich mit der sog. „Lutherlinde“ das einzige Naturdenkmal im Gebiet des Flächennutzungsplanes Lommatzsch, welches entsprechend zu erhalten und zu schützen ist (§ 28 BNatSchG).

Flächenhaften Naturdenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorzufinden.

Biotope nach § 21 SächsNatSchG

Im Plangebiet der Fortschreibung liegen zudem zahlreiche Biotope, mehrheitlich entlang und südlich des Ketzerbaches, welche zum Teil nach § 21 SächsNatSchG besonders geschützt und in der Planzeichnung entsprechend dargestellt sind. In diesen Biotopen sind alle Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung führen könnten, verboten.

Eine Auflistung der im Plangebiet festgestellten und geschützten Biotope ist als Anlage 2 der Begründung beigefügt. Die Daten basieren dabei auf den landesweiten Biotopkartierungen des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie aus den Jahren bis 2002 und einer bereichsweisen Aktualisierung aus den Jahren 2006 bis 2008 sowie der Biotopliste des Kreisumweltamtes des Landkreises Meißen. Es wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass diese Daten und damit die Angaben im Flächennutzungsplan und Umweltbericht nicht vollständig und nicht abschließend sind. Die Kennzeichnung in der Planzeichnung bzw. die Listung in der Anlage 2 stellen eine nachrichtliche Übernahme und keine verbindliche Festsetzung des Vorhandenseins oder Nichtvorhandenseins eines Biotopes dar. Die Schutzwirkung für alle in § 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG aufgeführten Biototypen gilt zudem unmittelbar, unabhängig von der Deklaration oder Aufführung in Verzeichnissen.

Biotope unterliegen einer hohen Eigendynamik, wodurch sie im Laufe der Zeit entstehen, sich verändern oder vergehen können. Maßgeblich ist immer der tatsächliche Zustand der Natur. Eine Prüfung, ob ggf. Belange des Naturschutzes durch eine Betroffenheit eines Biotopes berührt werden, ist in nachfolgenden Plan- oder Genehmigungsverfahren von Fall zu Fall durchzuführen.

5.2.4.2 Trinkwasserschutz

Im Gemeindegebiet von Lommatzsch sind keine Trinkwasserschutzgebiete vorhanden. Gemäß den Informationen der unteren Wasserbehörde des Landkreises Meißen ist es geplant, ein Wasserschutzgebiet um die Trinkwasserfassung Schleinitz (Ortsteil der Nachbarstadt Nossen) auszuweisen, die künftigen Trinkwasserschutzzonengrenzen befinden sich derzeit im Aufstellungsverfahren. Nach aktuellem Kenntnisstand wird sich die Schutzzone

III aufgrund der unterirdischen Ausdehnung des Einzugsgebietes vermutlich bis in das Stadtgebiet von Lommatzsch erstrecken.

Im Plangebiet befinden sich mehrere aktive Grundwassermessstellen des Landesmessnetzes, die der folgenden Tabelle entnommen werden können:

Tabelle 5.8: Aktive Grundwassermessstellen

MKGZ	Name	Messnetz
47451413	Dörschnitz	Grundwasserstand
47456213	Dörschnitz, Hy Lmc 118/92	Grundwasserstand
47456216	Lommatzsch, B101/92	Beschaffenheit
48450148	Lommatzsch	Grundwasserstand
48456509	Lommatzsch, 11/95	Beschaffenheit
48456510	Lommatzsch 8/95	Beschaffenheit

Quelle: Datenportal iDA des Freistaates Sachsen

In der Planzeichnung wurden diese Messstellen lagegerecht übernommen und mit ihrer jeweiligen Messstellenziffer ausgezeichnet.

5.2.4.3 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete

Die Ortschaften Zöthain, Daubnitz, Wachnitz, Prositz und Piskowitz liegen teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Ketzersbachs. In der Planzeichnung sind die Bereiche, die vom Überschwemmungsgebiet erfasst werden, entsprechend gekennzeichnet.

In den Ortslagen Trogen und Altlommatzsch sowie im südwestlichen Stadtgebiet von Lommatzsch an der Staatsstraße 32 befinden sich Hochwasserrückhaltebecken, welche in der Unterhaltungslast der Stadt Lommatzsch stehen. Gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 1 SächsWG gelten die Hochwasserrückhalteräume von Hochwasserrückhaltebecken ebenfalls als Überschwemmungsgebiete. Daher sind auch diese Flächen in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Im § 78 WHG werden alle Maßnahmen und Handlungen, die in Überschwemmungsgebieten untersagt sind, detailliert aufgeführt und beschrieben. Neben § 78 WHG sind auch §§ 78a und 78c WHG als besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete zu berücksichtigen. Unzulässig sind alle Handlungen, die die Gewässer gefährden sowie den Hochwasserabfluss hindern können.

In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen unter Kapitel 2.2.5.2 „Hochwassersituation“ verwiesen.

Sonstige Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und zur Regelung des Wasserabflusses

Im Gemeindegebiet der Stadt Lommatzsch sind verschiedene landwirtschaftliche Rückhaltedämme situiert (beispielsweise südwestlich von Löbschütz, westlich von Wuhnitz und westlich von Scheerau), die neben ihrer Funktion des Sedimentrückhaltes auch die Funktion des Wasserrückhaltes erfüllen. Diese Anlagen sind als künstlich angelegte, teilweise wasserführende Gewässer anzusehen und wurden gemäß den Daten der unteren Wasserbehörde des Landkreises Meißen (Stand Januar 2024) nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Bedingt durch das Relief einer Hügellandschaft mit teilweise steiler eingeschnittenen Bachtälern und dem Vorliegen von wassererosionsgefährdeten Lößböden sind im Gemeindegebiet der Stadt Lommatzsch zahlreiche erosionsgefährdete Abflussbahnen bekannt. Im Falle eines Starkregenereignisses entsteht in diesen Bahnen ein Oberflächenabfluss. Sie befinden sich in der freien Landschaft, im FNP neu ausgewiesene Bauflächen werden nicht von ihnen überlagert oder berührt. Diese erosionsgefährdeten Abflussbahnen wurden gemäß den Daten des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Stand Januar 2024) nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

5.2.4.4 Immissionen

Die hauptsächlichen Immissionsquellen (Lärm, Feinstaub) machen die Straßenverkehrswege sowie gewerbliche oder sonstige intensive Flächennutzungen aus. Darüber hinaus ist aufgrund der landwirtschaftlichen Prägung des Gemeindegebietes von landwirtschaftlichen Immissionen auszugehen, die jedoch grundsätzlich mit dem Wohnen im ländlichen Bereich vereinbar und entschädigungslos hinzunehmen sind.

Schädliche Umwelteinwirkungen auf die vorwiegend einer Wohnfunktion dienenden Gebiete sowie auf andere schutzbedürftige Gebiete müssen vermieden werden. Aus diesem Grund sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Einwirkungen ausbleiben.

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG werden aufgrund mangelnden Erfordernisses im Plangebiet nicht dargestellt.

5.2.4.5 Altlasten

Nach § 5 Abs. 3 BauGB sind im Flächennutzungsplan Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, als Altlastenverdachtsflächen zu kennzeichnen.

Altlasten lassen sich wie folgt typisieren:

- Altablagerungen: künstliche Aufhaldungen und Verfüllungen mit Stoffen, die sich von dem vorgefundenen Untergrund unterscheiden und von denen eine Umweltgefährdung ausgehen kann.
- Altstandort: ehemalige Betriebsgelände, in deren Böden gefährliche Stoffe vorhanden sind oder vermutet werden und von denen eine Umweltgefährdung ausgehen kann.
- Großflächige Bodenbelastungen: sonstige altlastenverdächtige Flächen, deren Belastung auf Lufteintrag, Überschwemmung oder anderen Ursachen beruht (z.B. Verunreinigungen durch Düngemittel oder Pflanzenschutzmittel, durch Klärschlämme oder Abfälle etc.)
- Stillgelegte Deponien als Abfallentsorgungsanlagen zur dauerhaften Ablagerung von Abfällen.

Altlastverdachtsflächen des Freistaates Sachsen sind im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) aufgeführt.

Im Planungsgebiet sind keine regional bedeutsamen Altlasten vorhanden. Es handelt sich mehrheitlich um Altlastenverdachtsflächen an ehemaligen Deponien, bei aufgelassenen Steinbrüchen sowie im Umfeld von ehemaligen Industrie- und Gewerbestandorten bzw. landwirtschaftlichen Anlagen.

Der Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal ist Inhaber dreier im Planungsgebiet liegender Altdeponien (AD), der AD Kellerberg bei Zscheilitz, (SALKA-Nr. 88 100 081) der AD Leuben (SALKA-Nr. 80 100 074) und der AD Tiefes Loch bei Wachnitz (SALKA-Nrn. 80 100 069 und 80 100 070). Diese Deponien werden als „sanierte Altlast“ im Altlastenkataster aufgeführt. Für alle liegen Stilllegungsbescheide der Landesdirektion Sachsen vor. Gemäß den Stilllegungsbescheiden sind Abgrabungen sowie Beschädigungen der Oberfläche untersagt. Grundsätzlich wird eine Grünlandnutzung für Altdeponien als Nachnutzung empfohlen, eine bauliche Nutzung ist nicht möglich. In der Planzeichnung werden die drei Altdeponien daher in ihrem Umgriff als Grünflächen dargestellt.

Die entsprechend dem Altlastenkataster des Landkreises Meißen (Stand: August 2018) innerhalb des Planungsgebietes befindlichen Altlastenverdachtsflächen und Altstandorte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet und in Anlage 1 aufgeführt.

6. Verkehr und Versorgung

6.1 Verkehr

6.1.1 Straßennetz

Die wichtigsten Haupterschließungsstraßen des Gemeindegebietes von Lommatzsch sind die Staatsstraßen S 32, S 86 und S 85. Sie durchlaufen bzw. kreuzen sich im Stadtgebiet von Lommatzsch. Weiterhin führt die Bundesstraße B 6 bereichsweise über das Gemeindegebiet.

Über die in der Stadt beginnende S 86 ist Lommatzsch mit der Gemeinde Stauchitz verbunden. Die S 85 bietet im Norden eine Zufahrt auf die B 6 und im Süden (außerhalb des Plangebiets) eine Auffahrt auf die B 101. Die S 32 führt in östlicher Richtung nach Zehren und in südwestlicher Richtung nach Döbeln. Die B 6 verläuft im Nordosten des Plangebietes bei Klappendorf nordwestlich von Dörschnitz.

Im Folgenden eine Übersicht der im Plangebiet verlaufenden Straßen:

- B 6: von Wölkisch über Klappendorf nach Mehltheuer,
- S 32: von Osten kommend über Piskowitz nach Lommatzsch und weiter Richtung Südwesten über Schwochau, Petzschwitz und Churschütz bis nach Döbeln,
- S 85: von Süden kommend über Lommatzsch, Scheerau auf die B 6,
- S 86: von Lommatzsch in Richtung Westen über Altlommatzsch nach Altsattel und weiter nach Staucha,
- K 8070: südöstlich kommend über Wachnitz und Daubnitz auf die S 32,
- K 8075: beginnend an der S 32 südlich bis zur Gemeindegrenze, weiter Richtung Leuben
- K 8078: beginnend an der S 32 südwestlich bis zur Gemeindegrenze, weiter Richtung Schleinitz
- K 8081: von Alter Poststraße bei Roitzsch kommend, an Striegnitz, Barmentitz und Altsattel vorbei, über Berntitz und Arntitz nach Süden
- K 8082: von Lommatzsch über Albertitz nach Wuhnitz
- K 8083: von der Bundesstraße 6 über Lautzchen und Paltzchen nach Lommatzsch
- K 8084: von Striegnitz über Dörschnitz nach Klappendorf (Auffahrt B6)

Die Ortslagen von Churschütz, Petzschwitz und Schwochau im Südwesten des Gemeindegebietes werden genau wie der Ortsteil Piskowitz im Osten von der S 32 nur tangiert. Die S 86 tangiert den Ortsteil Altlommatzsch im Süden und Westen, verläuft danach aber nur über freie Feldflur, bis sie Alt-sattel im Süden tangiert und danach das Gemeindegebiet verlässt. Die S 85 tritt südlich von Lommatzsch ins Gemeindegebiet ein und kreuzt nach dem Verlassen der Stadt selbst noch den Ortsteil Scheerau. Die B 6 kreuzt den Ortsteil Klappendorf.

Insgesamt kann daher festgestellt werden, dass die Mehrheit der historischen Siedlungskerne der Ortsteile vom Durchgangsverkehr nicht betroffen ist.

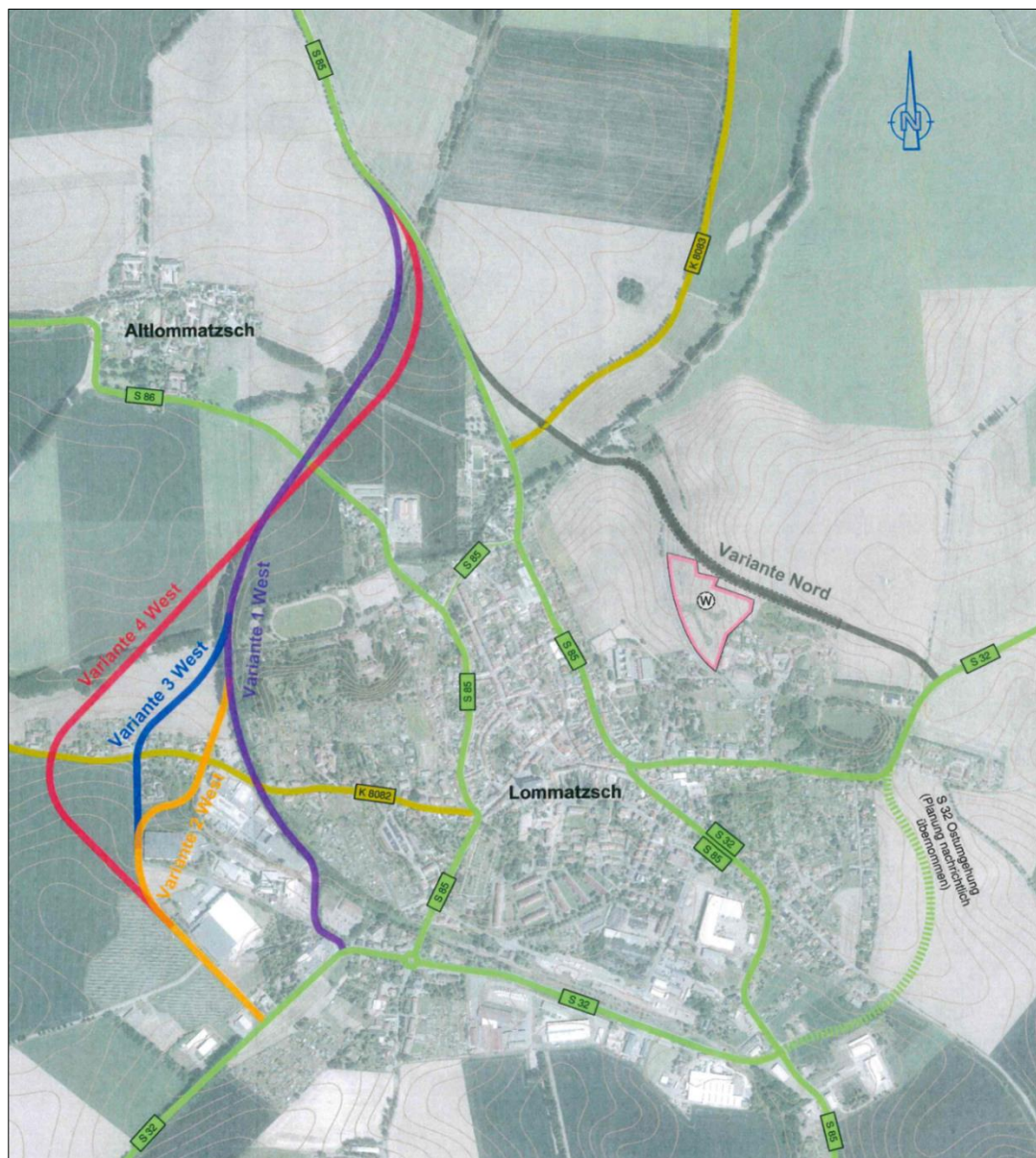
Die drei Staatstraßen S 32, S 86 und S 85 münden in Lommatzsch in Form eines innerstädtischen Ringes um den Altstadtkern, in den zudem auch noch die beiden Kreisstraßen K 8082 und K 8083 anbinden. Lommatzsch ist damit durch den Durchgangsverkehr, vor allem durch den Schwerlastverkehr stark belastet, so dass schon des längeren das Erfordernis einer Umgehungsstraße besteht. Mit dem Ausbau der Glashüttenstraße als Verbindung zwischen Meißner Straße und Döbelner Straße wurde bereits 2014 die sogenannte Südumfahrung der S 32 realisiert.

Im Regionalplan von 2009 war lediglich der Ausbau der S 85 südlich der Stadt vorgesehen, innerhalb der wirksamen 2. Gesamtfortschreibung des RP 2020 ist ein Vorranggebiet für die Verlegung der S 32 südöstlich und ein Vorbehaltsgebiet für die Verlegung der S 85 nordöstlich der Stadt ausgewiesen. Beide Vorhaben zusammen ergänzen sich zu einer Gesamtumgehungsstraße der Ortslage Lommatzsch.

Im Südosten besteht die Ortsumgehungsstraße im Zuge der Verlegung der S 32 aus einer Trasse zwischen der Meißner und der Mertitzer Straße. Dieser zweite Bauabschnitt wurde als Ostumfahrung zwischenzeitlich ebenfalls realisiert und im August 2023 für den Verkehr freigegeben. Die neue Trassenführung ist in der Planzeichnung dargestellt.

Der Ausbau der S 85 südlich von Lommatzsch ist bereits planfestgestellt, betrifft jedoch nur zu einem kleinen Teil das Gemeindegebiet der Stadt (südlichster Abschnitt der Mertitzer Straße).

Die Verlegung der S 85 nördlich von Lommatzsch ist zwar im Landesverkehrsplan 2030 enthalten, allerdings unter der Rubrik „Geprüfte Vorhaben ohne Planung“. Im Rahmen einer durch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr beauftragten Machbarkeitsstudie wurden 2017 mehrere Trassenvarianten untersucht. Diese sind in der nachstehenden Abbildung schematisch dargestellt.



Darstellung der Trassenvarianten der Verlegung der S 85, © LASuV 2017

Die aus Sicht der Stadt Lommatzsch zu bevorzugende „Variante Nord“ entspricht in etwa dem ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet aus der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans und wurde zur Information der Bürger nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Das Straßengesetz für den Freistaat Sachsen (SächsStrG) regelt die Belange der Kreis- und Staatsstraßen und ist grundsätzlich zu beachten.

6.1.2 Individualverkehr und Parkplätze

Wie in fast allen Städten und Gemeinden nahm auch in Lommatzsch der Individualverkehr in den letzten Jahrzehnten stetig zu. Die dafür verantwortlichen Umstände, insbesondere die angewachsene räumliche Distanz zwischen Arbeitsstätten und Wohnort verschärfen sich im ländlichen Raum durch den Wegfall des öffentlichen Verkehrs für dezentral gelegene Ortsteile und Gemeinden, welcher dort nicht mehr rentabel betrieben werden kann. Laut statistischen Erhebungen wächst bundesweit zudem die Anzahl der Haushalte, welche mehr als ein Fahrzeug pro Haushalt zur Verfügung haben, insbesondere in den ostdeutschen Bundesländern und den ländlichen Räumen.

Die hohe PKW-Orientierung bleibt außerhalb der (größeren) Städte die Regel. In den kleinstädtischen Regionen wie auch in Lommatzsch ist fast ausschließlich Individualverkehr durch Tagespendler vertreten, die neben den Fahrten zum Arbeitsplatz auch Besorgungen, Einkäufe und Dienstleistungsangebote mit dem PKW wahrnehmen. Da zudem ausgeweitete Angebote im Einzelhandel und Dienstleistungen mehrheitlich in den Unter- und Mittelzentren vorhanden sind (im Betrachtungsfall Riesa, Meißen, Großenhain etc.) wird mit diesen Bewegungen ebenfalls ein steigendes Verkehrsaufkommen auf den regionalen Verbindungsstraßen erzeugt.

Ein Mangel an Stellplätzen für den Individualverkehr besteht im Gemeindegebiet nur für das Stadtzentrum von Lommatzsch selber. Das Stadtzentrum ist mit Parkplätzen für Kurz- und Langzeitparken ausgestattet, erfahrungsgemäß ist es jedoch in den Kernbereichen nicht möglich, die Nachfrage für Pendler, Besucher, Touristen und nicht zuletzt die Anwohner vollständig zu befriedigen. Das INSEK schlägt zur Sicherung eines ausreichenden Stellplatzangebotes im Stadtkern eine gesteuerte Mehrfachbelegung vor, die dem Verhalten der Käufer- und Besucherverkehre entsprechen soll.

Im übrigen Stadtgebiet sind aufgrund der lockeren Bebauungsstrukturen ausreichend Stellplätze vorhanden, in den ländlichen Ortsteilen stellt der ruhende Verkehr kein Problem dar, da er überwiegend auf den privaten Flächen untergebracht ist.

In der Planzeichnung wurden größere öffentliche Parkplätze gekennzeichnet. Größere Parkplätze für Einkaufsmärkte oder Sportstätten sind nicht extra gekennzeichnet, sie sind in die Hauptflächennutzung (z.B. Gewerbeflächen, Grünflächen) einbezogen.

Die Schaffung weiterer Parkplatzflächen ist derzeit nicht geplant.

6.1.3 Öffentlicher Verkehr

Durch das Planungsgebiet verlaufen mehrere Buslinienverbindungen der Verkehrsgemeinschaft Meißen mbH (VG Meißen), wodurch Lommatzsch gut an die benachbarten Gemeinden und die Mittelzentren Riesa und Meißen angebunden ist:

- Buslinie 416 (Meißen - Zehren – Piskowitz – Lommatzsch – Meila - Döbeln)
- Buslinie 417 (Meißen – Leutewitz - Lommatzsch)
- Buslinie 419 (Lommatzsch – Neckanitz – Churschütz – Lommatzsch)
- Buslinie 420 (Nossen – Saultitz – Ziegenhain – Leuben – Lommatzsch)
- Buslinie 427 (Lommatzsch – Leuben - Lommatzsch)
- Buslinie 429 (Lommatzsch – Barmenitz – Lommatzsch)
- Buslinie 430 (Riesa – Prausitz – Lommatzsch)
- Buslinie 431 (Riesa – Seerhausen – Lommatzsch)

Trotzdem kann der ÖPNV derzeit nicht das gesamte Gemeindegebiet von Lommatzsch mit seinen vielen Ortsteilen, in denen jeweils nur wenige Personen wohnen, abdecken. Die Sicherung und der Ausbau des ÖPNV-Netzes mit dem Ziel des Anschlusses aller Ortsteile ist proklamiertes Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes, stößt jedoch hinsichtlich der tatsächlichen Machbarkeit an enge Grenzen. Seit 2008 wird mit dem sog. Bürgerbus der Lommatzscher Pflege ein alternatives Beförderungskonzept in Kooperation mit der Verkehrsgemeinschaft Meißen betrieben.

Die Stadt Lommatzsch verfügt über keinen eigenen Bahnanschluss mehr. Die Bahnstrecke Riesa – Lommatzsch – Nossen wurde 2008 großteilig stillgelegt. Seit 2014 werden einzelne Streckenabschnitte von Nossen aus wieder reaktiviert, diese geplante Sanierung und Wiederinbetriebnahme weiterer Streckenabschnitte ist jedoch noch nicht bis Lommatzsch fortgeschritten. Die Fläche der Bahnstrecke ist in der Planzeichnung dargestellt.

6.1.4 Rad-, Wander- und Reitwege

Die Lommatzscher Pflege durchzieht ein sehr weit verzweigtes Rad- und Wanderwegnetz, welches so konzipiert und verwirklicht wurde, dass es in allen Richtungen den Anschluss an die überregionalen Wege ermöglicht.

Das Plangebiet selbst wird von den regionalen Hauptradrouten Elbe-Mulde-Weg und Meißen-Osterzgebirge durchquert und ist Bestandteil mehrerer lokalen Routen, u.a. dem Schleinitzer Rundweg, dem Lommatzscher Rundweg, dem Ketzerbachtalweg, dem Obstblütenweg, der Kirchenradweg etc.

Darüber hinaus durchquert der Fernreitweg Sachsen mit seiner Etappe Lommatzscher Pflege - Golkwald das Plangebiet der Stadt Lommatzsch.

Die überregionalen Rad-, Wander- und Reitwege sind in der Planzeichnung eingetragen.

6.2 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

6.2.1 Wasserversorgung

Die Stadt Lommatzsch und ihre Ortsteile werden durch die Wasserversorgung Riesa / Großenhain GmbH ausreichend mit Trinkwasser versorgt. Im Gemeindegebiet der Stadt Lommatzsch erfolgt eine gemischte Wassereinspeisung aus den Wasserwerken Fichtenberg (b. Mühlberg / Elbe) und Riesa.

Die Wasserversorgung geplanter Wohn- und Mischbauflächen wird durch das vorhandene Trinkwassersystem abgesichert. Die geplante Gewerbefläche nordöstlich von Lommatzsch ist bereits an die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Aufgrund der geringen Größe der neu ausgewiesenen Bauflächen und ihrer zumeist zentralen Anordnung sind keine größeren Rohrnetzerweiterungen erforderlich und auch keine Folgen für die Versorgungssituation zu erwarten.

6.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung der Stadt Lommatzsch und ihrer Ortsteile erfolgt durch die Kommune selbst in Zusammenarbeit mit dem Zweckverband Abwasserbeseitigung Oberes Elbtal Riesa. Die Entsorgung erfolgt dabei sowohl im Misch- wie auch im Trennsystem.

Die Stadt Lommatzsch sowie die Ortsteile Altlommatzsch (tlw.), Barmenitz, Dörschnitz, Neckanitz, Paltzschen, Poitzitz, Petzschwitz, Scheerau, Striegenitz, Wachtnitz (tlw.) sowie die Grundstücke Lautzschen Nr. 14b, 15 und 16 sind an eine zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Alle übrigen Ortsteile sowie die Grundstücke Dörschnitzer Straße 60 und Mühlenweg 8 im Ortsteil Dörschnitz, die Grundstücke Paltzschen Nr. 1 und Paltzschen Nr. 24 werden dezentral entwässert. Hier erfolgt die Reinigung der Abwässer bislang über dezentrale private Kleinkläranlagen.

Aufgrund der derzeitigen Entwicklungen des Wasserhaushaltes, welche zum Beispiel zu häufigerem und längerfristigem Trockenfallen von kleineren Fließgewässern führen, ist zukünftig vermehrt damit zu rechnen, dass die dezentralen Abwasseranlagen und die damit verbundenen Abwassereinleitungen, v.a. in oberirdische Gewässer nicht mehr zulässig sind. Die zuständige untere Wasserbehörde des Landkreises verwies im Beteiligungsverfahren diesbezüglich darauf, dass dann die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse nicht weiter erteilt werden können.

Für die Neuausweisung von Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen muss generell eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gewährleistet sein. Die mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in Lommatzsch neu ausgewiesenen Wohnbauflächen (W1 und W2) sind problemlos an die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen, da sie sich direkt im Stadtgebiet befinden. Dies gilt gleichermaßen für die neue Mischbaufläche M1 sowie für die Fläche für Gemeinbedarf. Die beiden anderen geplanten Mischbauflächen (M2, M3) befinden sich in Ortsteilen, die an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen sind. Die geplante Gewerbefläche (G1) am Standort des alten Wasserwerkes ist ebenfalls bereits an die Kanalisation angeschlossen. Für die geplante Wohnbaufläche (W3) in Altlommatzsch ist ein Anschluss an das dortige Pumpwerk und die bestehende Druckleitung beabsichtigt, welche Abwässer aus dem Ortsteil der Kläranlage Riesa zuführt.

6.2.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung in der Stadt Lommatzsch sowie in den Ortslagen wird durch die SachsenNetze HS.HD GmbH sichergestellt. Dazu befinden sich im Gemeindegebiet unterschiedliche Anlagen (Mittelspannungs- und Niederspannungsleitungen) für die örtliche Stromversorgung.

Im Plangebiet befinden sich folgende 110 kV-Hochspannungsfreileitungen im Eigentum der SachsenEnergie AG bzw. der DB-Energie GmbH:

- 110-kV-Freileitung Skassa - Lommatzsch, Gemeinschaftsanlage 112,
- 110-kV-Freileitung Skassa - Lommatzsch, Anlage 112,
- 110-kV-Bahnstromleitung Dresden-Niedersedlitz - Riesa, Anlage 307
- 110-kV-Bahnstromleitung Böhla - Riesa, Anlage 310

Des Weiteren sind südöstlich des Stadtgebietes von Lommatzsch das 110-kV-Umspannwerk Lommatzsch (SachsenEnergie AG) und zwischen Zscheilitz und Lautzsch das 110-kV-Umspannwerk Wölkisch (VSB Service GmbH) situiert.

Das nordwestliche Plangebiet wird zudem durch die 380 kV-Freileitung Streumen - Röhrsdorf der 50Hertz Transmission GmbH gequert.

Für alle Hochspannungsleitungen gelten, je nach Spannung unterschiedlich große Schutzbereiche beidseitig der Trassenachse, die mit Bauverbots- und / oder Baubeschränkungen versehen sind. Zudem müssen für alle Arbeiten, Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen, die im Näherungsbereich der Freileitungen geplant bzw. durchgeführt werden sollen, die Zustimmungen der jeweiligen Betreiber (SachsenEnergie AG, DB-Energie GmbH bzw. 50Hertz Transmission GmbH) eingeholt werden. Bei der Landschaftsgestaltung ist zu beachten, dass im Bereich der Hochspannungsfreileitungen keine hochstämmigen Gehölze angepflanzt werden dürfen, die den Bestand, den Betrieb oder die nötige Wartung der Leitungen behindern oder gefährden. Ebenso unzulässig sind Geländeänderungen, insbesondere

im Umfeld der Hochspannungsmaste. Zur Wahrung der technischen Sicherheit / des Betriebs sind die Netzbetreiber der Hochspannungsleitungen verpflichtet, Trassenpflegemaßnahmen durchzuführen, welche ggf. auch die vorhandenen Gehölze betreffen können.

Bei der Ausweisung von Wohngebieten wird seitens der 50Hertz GmbH ein Mindestabstand von 160 m zur vorhandenen Hochspannungsfreileitung empfohlen. Damit die gesetzlich vorgeschriebenen Geräuschpegel für Wohngebiete nicht überschritten werden, empfiehlt die SachsenEnergie AG zudem einen Mindestabstand der Bebauung von ca. 80 m zu Umspannwerken.

Alle Hochspannungsfreileitungen sind im Flächennutzungsplan als Hauptversorgungsleitungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt, für die 380 kV-Leitung Streumen – Röhrsdorf wurde auch der beidseitige Schutzstreifen dargestellt. Beide Umspannwerke sind im Plan als Versorgungsflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB ausgewiesen.

6.2.4 Fernmeldewesen

Im Gemeindebereich befinden sich zahlreiche Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH sowie anderer Telekommunikationsunternehmen. Vor geplanten Baumaßnahmen ist der aktuelle Leitungsbestand bei dem jeweiligen Leitungsbetreiber einzuholen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist in allen öffentlichen Flächen, vorrangig in Straßen und Gehwegen, darauf zu achten, dass geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der geplanten neuen Baugebiete ist die Herstellung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Aus städtebaulicher Sicht ist zur Wahrung des Ortsbildes der Telekommunikationsausbau ausnahmslos in unterirdischer Bauweise erstrebenswert. Bei der Erschließungsplanung sind geeignete Gleichlaufmöglichkeiten mit anderen Versorgungsträgern zu ermöglichen, damit eine unterirdische Verlegung der Telekommunikationsnetze erfolgen kann.

6.2.5 Gasversorgung

Durch das südöstliche Gemeindegebiet der Stadt Lommatzsch verlaufen mehrere Ferngasleitungen (FGL) der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig, welche in der nachfolgenden Tabelle gelistet sind. Entsprechend der Dimensionierung dieser Ferngasleitungen sind je nach Druckstufe Mindestabstände von Bebauungen und Bepflanzungen von 4,0 m bis 10,0 m einzuhalten. Für die Korrosionsschutzanlagen sind Schutzstreifen vom 1,0 m bis 4,0 m einzuhalten. Generell dürfen in den Schutzstreifen für die Dauer des Bestehens der Gasanlagen keine anderen baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den

Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden können. Neben den dinglich gesicherten Schutzstreifen sind weitere Mindest- und Sicherheitsabstände zu baulichen Anlagen sowie Bepflanzungen zu beachten und einzuhalten. Jegliche Planungen im Bereich der bestehenden Anlagen sind mit dem Betreiber abzustimmen. Nachdem die Ferngasleitungen auch durch das Gebiet des Windpark Wölkisch verlaufen, wies die ONTRAS Gastransport GmbH besonders darauf hin, dass bei der Errichtung und dem Repowering von Windkraftanlagen gemäß den geltenden Normen und Richtlinien entsprechende Sicherheitsabstände zu gastechnischen Anlagen einzuhalten sind, wobei ein Radius von 995 m bis zur Unbedenklichkeitsgrenze zu betrachten sei.

Tabelle 6.1: Gasanlagen

Gasanlagen der ONTRAS Gastransport GmbH		
Ferngasleitungen	Korrosionsschutzanlagen m. Kabel / Anodenfeld	Kabelschutzrohranlagen m. Steuerkabel
FGL 03 (DN 400 / 600)	LAF 003.00/08	
FGL 03.01 (DN 150 / 200)	LAF 003.00/09	
FGL 215 (DN 900)		
FGL 215.18 (DN 300 / 400)		
FGL 215.08.01 (DN 400)		BF 8390-20 2xPE-DN40

Dienstleister der ONTRAS ist für die Leitungen im Stadtgebiet ebenfalls die SachsenNetze HS.HD GmbH, welche die Wartung, Instandhaltung und örtliche Betreuung durchführen.

Eine weitere Ferngasleitung der MITGAS GmbH quert das Gemeindegebiet von Norden kommend entlang der Bahnlinie bis Paltzschen und schwenkt dann nach Südosten ab.

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind alle Ferngasleitungen als Hauptversorgungsleitungen in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

6.2.6 Biogasanlage

Seit 2006 wird im Ortsteil Pitschütz durch das Agrarunternehmen Lommatzsch-Pflege eine Biomasseanlage bzw. Biogasanlage betrieben, welches 2008 eine erste Erweiterung erfuhr.

6.2.7 Windenergienutzung

Auf Lommatzscher Flur befinden sich insgesamt 19 Windräder.

Neun, zwischen 2002 und 2009 in Betrieb genommene Windräder stehen westlich von Scheerau im sog. Windpark Lommatzsch Nord (Tummelberg).

Zehn weitere Windräder gehören zum Windpark Wölkisch, welcher 2015 in Betrieb genommen wurde. Der Windpark befindet sich östlich von Paltzschen an der Gemarkungsgrenze von Lommatzsch und erstreckt sich ebenfalls auf das Gemeindegebiet von Diera-Zehren. Betrieben wird das Projekt auf einer Fläche von ca. 60 ha von der Windpark Wölkisch GmbH & Co KG.

In der Planzeichnung sind die Standorte der bestehenden Windräder in den beiden o.g. Windparks gekennzeichnet.

6.2.8 Abfall

Die Stadt Lommatzsch und ihre umliegenden Gemeinden sind Teil des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal und an das Müllentsorgungssystem des Landkreises Meißen angeschlossen. Dadurch werden alle abfallwirtschaftlichen Aufgaben übernommen. Eine Entsorgung der geplanten neuen Baugebiete sollte schon aufgrund ihrer geringen Flächengröße unproblematisch möglich sein.

7. Freizeit und Erholung

7.1 Kultur und Sport

In Lommatzsch existieren einige durch die Stadt Lommatzsch betriebene kulturelle Einrichtungen, wie das Bürgerhaus mit Bibliothek, das Stadtmuseum, die Schauanlage Tiefkeller und das Museum für ländliches Brauchtum, die teilweise auch als touristische Lokalität von Bedeutung sind.

Ebenso sind eine Reihe von Sport und Freizeiteinrichtungen vorhanden, wie die Sporthallen und Sportplätze an den Schulen, die Sportanlage mit Fußballplatz an der Promenade, Tennisplätze, Kegel- und Bowlingbahnen in der Stadt Lommatzsch bzw. in Piskowitz. Das „Terence-Hill-Freibad“ ist bereits seit 2011 wegen baulicher Mängel geschlossen, Möglichkeiten zur Weiternutzung als Sport-, Spiel- und Freizeitanlage werden diskutiert.

Nach Einschätzung des INSEK ist die Ausstattung der Stadt mit Sport- und Freizeiteinrichtungen generell als ausreichend einzustufen. Die Schaffung weiterer Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche wird angestrebt.

Die im Stadt- und Gemeindegebiet vorhandenen Sport- und Freizeitanlagen sind in der Planzeichnung in der Regel als Grünflächen mit Zweckbestimmung gekennzeichnet, sofern sie einer Schule oder ähnlichen Einrichtung zugehörig sind, auch als „Fläche für Gemeinbedarf“.

7.2 Tourismus

Innerhalb der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans „Oberes Elbtal / Osterzgebirge“ wurden die Region Dresden und das Sächsische Elbland zur touristischen Region „Dresden-Elbland“ zusammengeführt, die zukünftig als gemeinsame Marke auftreten sollen. Ziel ist das Zusammenwachsen beider Regionen zu einer ganzheitlichen und leistungsfähigen Destination.

Dabei wurden u.a. folgende gemeinsame Themenfelder ausgewählt, die auch die touristische Entwicklung von Lommatzsch betreffen:

- Kultur: Historie und Moderne, Kunst, Museen, vom Mittelalter bis zu Zukunftsprojekten der Kreativwirtschaft,
- Natur: Hohe Erlebnisdichte und Vielfalt an Kulturlandschaften,
- Architektur: Meisterwerke aus acht Jahrhunderten,
- Kulinarik: Wein, Bier, regionale Produkte und Marken,
- Aktiv: Radfahren, Wandern, Wassersport

Gemäß den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes G 2.3.3.1 sollen „für die Stärkung der Tourismuswirtschaft ... die räumlichen Voraussetzungen verbessert werden. Hierbei sollen die Schwerpunkte auf eine Qualitätssteigerung und auf wettbewerbsfähige Tourismusangebote gelegt werden.“

Im Plangebiet sind bereits eine Vielzahl an Sehenswürdigkeiten und Freizeiteinrichtungen/-angebote für den Tourismus und die Naherholung vorhanden, die erhalten und nach Möglichkeit bzw. bei Bedarf auch weiter ausgebaut werden sollten.

Die attraktive Landschaft, der historische Stadtkern von Lommatzsch, insbesondere die spätgotische Wenzelkirche, das im Renaissance-Stil überformte markante Rathaus, die Bergkeller unterhalb des Stadtkerns und die anderweitige bestehende touristische Infrastruktur stellen eine gute Voraussetzung für den regionalen Tourismus und die Naherholung dar.

Der historische Stadtkern ist von unterirdischen Gängen durchzogen, welche ca. um 1300 entstanden sind. Sie dienten der gekühlten Lagerung von Waren, aber auch zum Schutz vor Krieg und Feuer. Seit 2000 kann die Schauanlage „Tiefkeller“ besichtigt werden.

Weitere Anziehungspunkte sind das im ältesten Fachwerkhaus beherbergte Stadtmuseum und das Bürgerhaus und Museum für ländliches Brauchtum im Ortsteil Neckanitz Nr. 5.

Gemäß Stadtentwicklungskonzept sollen sich zukünftig die Einrichtungen im Bereich der Naherholung und des Individualtourismus am tatsächlichen Bedarf orientieren und insbesondere eine Verbesserung der sog. „weichen Standortfaktoren“, also dem Vereins- und Kulturleben mit regionalen Veranstaltungen und Angeboten, stattfinden sowie ein weiterer Ausbau der touristischen Versorgungs- und Dienstleistungsstruktur.

Ergänzt wird das Freizeit- und Naherholungsangebot durch das großräumig bestehende Rad- und Wanderwegenetz (siehe Pkt. 6.1.4). Dieses vorhandene Netz soll, auch als Grundsatz der regionalplanerischen Entwicklung, in seiner touristischen Wirkung erhöht und weiter ergänzt werden.

8. Natur und Landschaft

8.1 Schutzgebiete

Wie bereits im Kapitel 5.2.4.1 erläutert, befinden sich im südlichen Bereich des Plangebietes mehrere Schutzgebiete für Natur und Landschaft, deren nachfolgend aufgeführte Schutzziele und -zwecke bei allen Planungen und Maßnahmen entsprechend zu beachten sind.

8.1.1 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiet „Trockenhänge südöstlich Lommatzsch“

Schutzzweck ist die Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung von Lebensstätten, Biotopen und Lebensgemeinschaften wildlebender Tier- und Pflanzenarten auf sechzehn Trockenhängen mit überwiegend xerothermen Lebensbedingungen an den Talflanken des Ketzerbaches zwischen Leuben und Schiertz und im unteren Käbschützbachtal mit seinem von Trockenhängen, Feuchtwiesen, Simsen- und Seggenrieden und dem naturnahen Käbschützbach kleinteilig geprägten Ensemble und funktionalen Komplex aus Biotopen und historischen Kulturlandschaftsbestandteilen innerhalb der ansonsten intensiv genutzten Agrarlandschaft des Mittelsächsischen Lößhügellandes.

Die Trocken- und Halbtrockenrasen, Felsfluren, Trockengebüsche und Trockenwälder auf Löss oder Grundgestein an den südausgerichteten Talflanken des Ketzerbachtals und im unteren Käbschützbachtal stellen Lebensstätten für gefährdete und seltene Tiere, Pflanzen und Artengemeinschaften von landesweiter wissenschaftlicher Bedeutung, außerordentlicher Seltenheit sowie besonderer Eigenart dar. Der Erhalt der aufgrund historischer Nutzung entstandenen Kulturlandschaftselemente in der Altsiedellandschaft der Lommatzscher Pflege ist von hoher landeskundlicher Bedeutung. Die in das Naturschutzgebiet einbezogenen Eichen-Hainbuchenwälder repräsentieren die potenziell natürliche Vegetation und dienen der Erhaltung dieser in beispielhaften Beständen.

Wesentliche Schutzzwecke sind im Einzelnen:

- die Erhaltung und Entwicklung des Gesamtgebietes und seiner Teile in ihrem räumlichen und funktionellen Zusammenhang unter Vermeidung direkter Stoffeinträge sowie innerer und äußerlicher Störeinflüsse;
- die Erhaltung bzw. zielgerichtete Entwicklung oder Wiederherstellung der für Sachsen sehr bedeutsamen Pflanzengesellschaften der Xerothermstandorte in ihrer kleinräumigen standörtlichen Verschiedenheit und in ihrer charakteristischen Artenausstattung durch angepasste Bewirtschaftung, insbesondere der sachsenweit größten und bestausgeprägten Vorkommen von Steppen-Trockenrasen;

- die Erhaltung und Entwicklung überlebensfähiger Populationen gefährdeter Pflanzenarten der Trocken- und Halbtrockenrasen sowie der Trockengebüsche, die ihren Verbreitungsschwerpunkt innerhalb Sachsens im Elbhügelland besitzen;
- die Sicherung des arten- und blütenreichen, mesophilen mageren Grünlandes in der ackerbaulich geprägten Landschaft u.a. als Habitatbestandteil für Fledermäuse und Wirbellose;
- die zielgerichtete Förderung von Alt- und Totholzreichtum in den naturnahen Laubwaldbeständen sowie von Altbaumbeständen auf Streuobstwiesen, insbesondere als Kernlebensraum für den Eremit in einem seiner bedeutendsten sächsischen Vorkommen;
- die Erhaltung, Ruhigstellung und abschnittsweise Freihaltung der Steinbrüche und Felsstandorte als Lebensstätte für seltene wärmebedürftige Pflanzen- und Tierarten;
- die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Waldgesellschaften, insbesondere der Traubeneichen-Wälder und Eichen-Hainbuchenwälder im Sinne der potenziell natürlichen Vegetation und der Eindämmung einer weiteren Ausbreitung der Robinie;
- die Erhaltung, Förderung und Wiederbelebung des Vorkommens der für Halmfruchtäcker auf basenreichen Lössböden bezeichnenden Adonisröschen-Gesellschaft auf einer Ackerparzelle des Flurstückes Nr. 118 der Gemarkung Prowitz durch eine speziell angepasste Bewirtschaftung;
- die Erhaltung, Entwicklung und Pflege von Busch- und Baumreihen, Streuobst-Beständen und Einzelbäumen zur Erhaltung und Erhöhung des Struktureichtums des Gebietes als Nahrungshabitat für Fledermäuse sowie als brut- und Nahrungshabitat für gefährdete Vogelarten;
- die Erhaltung bzw. Förderung der funktionalen Ausstattung und Zusammengehörigkeit der Teilflächen des Gebietes als Trittstein- und Schwerpunktfläche eines Biotopverbundes im Ketzerbachtal und als unzerschnittenen Biotopkomplex im unteren Käbschützachtal;
- die Bewahrung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes aller im Gebiet vorkommenden natürlichen Lebensräume und aller vorkommenden Populationen an Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlicher Bedeutung;

Naturschutzgebiet „Großholz Schleinitz und Petzschwitzer Holz“

Schutzzweck ist die nachhaltige und störungsarme Bewirtschaftung von zwei naturnahen Waldstücken in der Lommatzscher Pflege zur Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung von Biotopen und Lebensgemeinschaften wildlebender Tier- und Pflanzenarten.

Wesentliche Schutzzwecke sind im Einzelnen:

- die Erhaltung und Entwicklung des Gesamtgebietes und seiner Teile in ihrem räumlichen und funktionellen Zusammenhang unter Vermeidung direkter Stoffeinträge sowie innerer und äußerlicher Störeinflüsse;

- die Wahrung bzw. zielgerichtete Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes aller im Gebiet vorkommenden Lebensraumtypen von gemeinschaftlicher Bedeutung, insbesondere des Waldmeister-Buchenwaldes und der Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder und Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder im Großholz Schleinitz bzw. der Bach-Erlen-Eschenwälder im Petzschwitzer Holz;
- die Erhaltung, Entwicklung und pflegliche Nutzung zweier naturnaher und standorttypischer Laubwaldkomplexe als Restgehölze der ursprünglichen Waldvegetation als funktionsfähige Waldökosysteme mit vielfältiger Strukturierung, hohen Alt- und Totholzanteilen und charakteristischer Bodenvegetation;
- die Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der Brutstandorte und Funktionsräume aller im Gebiet vorkommenden wildlebenden Vogel- und Fledermausarten;
- die Sicherung und Weiterentwicklung von Alt- und Totholzmenge und -qualität als Lebensraum sowie Brut- und/oder Nahrungshabitat für besonders geschützte Käferarten und zahlreiche Vogelarten sowie als Jagdhabitat für Fledermäuse;
- die Erhaltung, der typischen geohytenreichen Bodenvegetation und Standorte und Populationen gefährdeter Gefäßpflanzen (insbesondere Märzenbecher).

8.1.2 Natura 2000-Gebiete

FFH-Gebiet „Täler südöstlich Lommatzsch“

Ziel der FFH-Richtlinie ist der dauerhafte Erhalt der biologischen Vielfalt auf dem Gebiet der Europäischen Union durch Unterschutzstellung von Lebensräumen und einzelnen schützenswerten Arten sowie die Vernetzung der Gebiete, welche nach europaweit einheitlichen Kriterien ausgewählt werden.

Neben den allgemeinen Vorschriften der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen gelten für diese FFH-Gebiet insbesondere folgende vorrangige Erhaltungsziele:

- 1) Erhaltung der reich strukturierten, überregional bedeutsamen Täler von Ketzter- und Käbschützbach mit wertvollen, landesweit bedeutsamen Xerothermgesellschaften wie Steppen und Kalk-Trockenrasen, sowie Labkraut-Eichen-Hainbuchenwäldern, Flachland-Mähwiesen, Streuobstwiesen, offen gelassenen Altsteinbrüchen, einzelnen Felsen und naturnahen Fließgewässern innerhalb der ausgedehnten Agrarlandschaft des Mittelsächsischen Lösshügellandes.
- 2) Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden natürlichen Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse, einschließlich der für einen günstigen

Erhaltungszustand charakteristischen Artenausstattung sowie der mit ihnen räumlich und funktional verknüpften, regionaltypischen Lebensräume, die für die Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Lebensräume von Bedeutung sind.

- 3) Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden Populationen der Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse.
- 4) Besondere Bedeutung kommt der Erhaltung beziehungsweise der Förderung der Unzerschnittenheit und funktionalen Zusammengehörigkeit der Lebensraumtypen- und Habitatflächen des Gebietes, der Vermeidung von inneren und äußeren Störeinflüssen auf das Gebiet sowie der Gewährleistung funktionaler Kohärenz innerhalb des Gebietssystems NATURA 2000 zu, womit entscheidenden Aspekten der Kohärenzforderung der FFH-RL entsprochen wird.

Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Linkselbische Bachtäler“

Für die Vogelschutzgebiete sind folgende Ziele zur Sicherung der für den Vogelschutz wichtigen Elemente und Funktionen zu beachten:

- 1) Im Vogelschutzgebiet „Linkselbische Bachtäler“ kommen folgende Brutvogelarten nach den Europäischen Vogelschutzrichtlinie und der Kategorien 1 und 2 der „Roten Liste Wirbeltiere“ Sachsen (Stand 1999) vor:
 - Baumfalke (*Falco subbuteo*),
 - Eisvogel (*Alcedo atthis*),
 - Grauspecht (*Picus canus*),
 - Neuntöter (*Lanius collurio*),
 - Rotmilan (*Milvus milvus*),
 - Schwarzmilan (*Milvus migrans*),
 - Schwarzspecht (*Dryocopus martius*),
 - Schwarzstorch (*Ciconia nigra*),
 - Seeadler (*Haliaeetus albicilla*),
 - Sperbergrasmücke (*Sylvia nisoria*),
 - Weißstorch (*Ciconia ciconia*),
 - Wendehals (*Jynx torquilla*),
 - Wespenbussard (*Pernis apivorus*).
- 2) Das Gebiet ist auch für einen repräsentativen Mindestbestand der folgenden Brutvogelarten im Freistaat Sachsen besonders bedeutsam: Eisvogel, Neuntöter, Rotmilan, Schwarzspecht und Wespenbussard.
- 3) Charakterisiert wird das Vogelschutzgebiet durch die rinnendurchgezogene Auenniederung des Jahnatal bei Riesa, die meist steilhängigen Täler mit zahlreichen Hangkerben und -schluchten des Ketzer- und Käbschützbachtales, die Sohltäler der Großen und Kleinen Triebisch mit

naturnahen Fließgewässerabschnitten, das überwiegend bewaldete Zerschneidungsgebiet des linken Elbtalhanges mit seinen steilen, tief eingeschnittenen Seitentälern und das Zschonerbachtal mit überwiegend steilen, felsdurchragten Hängen. Ziel in dem Gebiet ist es, einen günstigen Erhaltungszustand der genannten Vogelarten und damit eine ausreichende Vielfalt, Ausstattung und Flächengröße ihrer Lebensräume und Lebensstätten innerhalb des Gebietes zu gewährleisten oder diesen wiederherzustellen. Lebensräume und Lebensstätten der genannten Vogelarten im Gebiet sind insbesondere die im Jahnatal befindlichen abschnittsweise noch unverbauten und mäandrierenden Wasserläufe, Talauen und Seitentälchen mit Resten von Auwald innerhalb von Grünland- und Ackerflächen, die für Ketzer- und Käbschützbachtal typischen Talauen mit Wiesen und Weiden, Waldresten und Gehölzen sowie die auf den südexponierten Hängen befindlichen Sandtrockenrasen, Eichen-Trockenwälder und Trockengebüsche, die im Triebischtal vorhandene Talau mit Grünland, Erlen-Eschen-Auenwald und -Auengehölzen, Hochstaudenfluren und kleinen Standgewässern sowie die an Hängen befindlichen überwiegend naturnahen strukturreichen Laubmischwälder sowie die im Zerschneidungsgebiet des linken Elbtalhanges und dem Zschonergrund befindlichen naturnahen, strukturreichen Laubwälder sowie Trockengebüsche und Streuobstbestände sowie in den Hangbereichen vorhandene offene und bewachsene Felsbildungen.

8.2 Weitere geschützte Bereiche und Strukturen

8.2.1 Biotope

Gemäß den Angaben des Kreisumweltamtes Meißen zahlreiche Biotope, welche zum Teil gemäß § 21 SächsNatSchG gesetzlich besonders geschützt sind. In diesen Biotopen sind alle Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung führen könnten, verboten. Eine Auflistung der im Plangebiet festgestellten und derzeit geschützten Biotope ist als Anlage 2 der Begründung beigefügt. Weitere Ausführungen sind hierzu dem Kapitel 5.2.4.1 zu entnehmen.

8.2.2 Naturdenkmale

Des Weiteren befindet sich das Naturdenkmal „Lutherlinde“ in Churschütz im Gebiet des Flächennutzungsplanes Lommatzsch, welches entsprechend zu erhalten und zu schützen ist (§ 28 BNatSchG).

Im Planungsgebiet sind keine flächenhaften Naturdenkmäler enthalten.

9. Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

9.1 Anlass und Zielsetzung

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

9.2 Beschreibung der geplanten Baugebiete

Die im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes neu ausgewiesenen Baugebiete nehmen rechnerisch eine Gesamtfläche von ca. 4,75 ha ein.

Tabelle 9.1: neu ausgewiesene Bauflächen

	Baugebiete	Größe (ha)
Wohnbauflächen	Lommatzsch: westlich Bergstraße (W1)	1,06
	Lommatzsch: nördlich Meisenweg (W2)	1,19
	Altlommatzsch: entlang Altlommatzscher Straße (W3)	0,25
Mischbauflächen	Lommatzsch: nordwestlich Döbelner Straße (M1)	0,46
	Paltzchen: südlich K 8083 (M2)	0,68
	Dörschnitz: westlich Unterer Dorfstraße (M3)	0,27
Gewerbliche Bauflächen	Lommatzsch: Standort Altes Wasserwerk (G1)	0,63
Gemeinbedarfsflächen	Lommatzsch: Erweiterung Grundschule	0,22

Bei den Neuausweisungen der Wohn- und Mischbauflächen handelt es sich nahezu ausschließlich um vorhandene Baulücken oder Nachnutzungen bereits vorhandener Siedlungsflächen sowie um geringfügige Arrondierungen am Ortsrand. In diesem Zusammenhang werden vorwiegend Flächen in Anspruch genommen, die bereits gewisse Vorbelastungen aufweisen und von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind. Auch die neu ausgewiesene gewerbliche Baufläche befindet sich an einem vorbelasteten Standort, der bereits von Bebauung und Versiegelung geprägt ist und in der Vergangenheit für Zwecke der Versorgung genutzt wurde. Bei der neu ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche handelt es sich um eine konkrete, standortbezogene (Erweiterungs-)Fläche.

In nachfolgender Tabelle 9.2 werden die genannten Baugebiete auf ihren ökologischen Zustand hin untersucht und ihre Empfindlichkeit gegenüber der zukünftigen Raumnutzung ermittelt. Darauf aufbauend werden Maßnahmen zur Kompensation im Gebiet selbst vorgeschlagen.

Tabelle 9.2: Beschreibung von Bestand und besonderer Empfindlichkeit der geplanten Baugebiete

Empfindlichkeit der geplanten Baugebiete			
Baugebiet	Naturräumliche Situation	Besond. Empfindlichkeit des Naturraum-Potenzials gegenüber der gepl. Bebauung	Spezielle Minderungsmaßnahmen
Lommatzsch: Wohngebiet, westlich Bergstraße, 1,06 ha	Intensiv genutztes Grünland, allseitig durch bereits bestehende Wohnbebauung bzw. zur Baunutzung vorbereitete Parzellen eingefasst, ohne Gehölzbestand oder gliedernde Strukturen	Geringe Empfindlichkeit gegenüber dem geplanten Eingriff aufgrund von durch Bebauung umschlossener Lage	
Lommatzsch: Wohngebiet, nördlich Meisenweg, 1,19 ha	Kleingartenanlage mit kleinteiliger Bebauung und interner Wegeführung, tlw. älterer Gehölzbestand als Baumgruppen über Areal verteilt; zweiseitig angrenzende Wohnbebauung	Mittlere Empfindlichkeit aufgrund vorhandenem Gehölzbestand	Erhalt markanter Bäume innerhalb des geplanten Baugebietes
Altlommatzsch: Wohngebiet, entlang Altlommatzscher Straße, 0,25 ha	Intensiv genutzte Ackerfläche, am Ortsrand, zweiseitig an bestehende Wohnbebauung angrenzend, entlang Straße vereinzelte Gehölzbestände	Geringe Empfindlichkeit aufgrund fehlender wertvoller Biotopbereiche und Vorbelastung	Geplante Ortsrandeingrünung

Baugebiet	Naturräumliche Situation	Besond. Empfindlichkeit des Naturraum-Potenzials gegenüber der gepl. Bebauung	Spezielle Minderungsmaßnahmen
Lommatzsch: Mischgebiet nordwestlich Döbelner Straße 0,46 ha	Kleingartenanlage mit kleinteiliger Bebauung und interner Wegeführung, begrenzt durch Gehölzsaum entlang der nicht befahrenen Bahnstrecke, sonst an bereits bestehende Wohnbebauung und Garagenanlagen angrenzend	Geringe Empfindlichkeit gegenüber dem geplanten Eingriff aufgrund innerstädtischer Lage und hohem Hemerobiegrades	Sicherstellung der Nichtbetroffenheit der angrenzenden Gehölzstrukturen an der Bahnlinie
Paltzschen: Mischgebiet südlich K 8083, 0,68 ha	Tlw. von Garagen und Nebengebäuden bebaute oder als Stellplatzfläche genutzte Brachfläche mit vereinzelt Gehölzbeständen, z. Großteil als intensiv genutztes Grünland zu werten, eingefasst von tlw. genutzten und tlw. aufgelassenen landwirtschaftlichen Hofstätten	Geringe Empfindlichkeit aufgrund fehlender wertvoller Biotopbereiche und innerörtliche Lage sowie Vorbelastung durch vorhandene Bebauung und Nutzung	Erhalt der wertigen Gehölze so weit als möglich
Dörschnitz: Mischgebiet, westlich Unterer Dorfstraße, 0,27 ha	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, vereinzelte Baum- und Strauchstrukturen entlang angrenzender Straße, nördlich über Grundstück verlaufendes Gewässer, südlich angrenzender bestehender Gewerbebetrieb	Mittlere Empfindlichkeit aufgrund Gewässernähe	Geplante Ortsrandeingrünung, Sicherstellung des Gewässerstrandstreifens
Lommatzsch: Gewerbefläche am Alten Wasserwerk, 0,63 ha	Mit Gebäuden und Nebenanlagen überformte und mit Flächenversiegelung versehene Versorgungsbrache, randliche Gehölzbestände entlang Keppritzbach und im südlichen Grundstücksbereich	Mittlere Empfindlichkeit aufgrund Gewässernähe und Gehölzbeständen, Vorbelastung durch vorhandene Bebauung und hohem Hemerobiegrad	Erhalt der wertigen Gehölze, Sicherstellung des Gewässerstrandstreifens
Lommatzsch: Gemeinbedarfsfläche, Erweiterung Grundschule, 0,22 ha	Von Grünstrukturen umgebenes Grundstück mit teilweiser Bebauung und Versiegelung	Geringe Empfindlichkeit aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet von Lommatzsch und der bereits vorhandenen Vorbelastung	Erhalt der umgebenden Grünstrukturen im Übergang zum Friedhof

9.3 **Naturraumbezogenes Leitbild unter Berücksichtigung überregionaler Planungen**

Der Landesentwicklungsplan (LEP) sieht für das Plangebiet u.a. folgende Ziele vor:

- Sicherung der biologischen Vielfalt und Bewahrung der biologischen Ressourcen durch Schutz der heimischen Fauna und Flora sowie ihrer Lebensräume und Lebensstätten,
- Lenkung der unvermeidbaren Neuinanspruchnahme von Flächen auf Böden mit anthropogen Vorbelastungen bzw. auf Böden mit geringer Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft bzw. den Biotop- und Artenschutz,
- Erhaltung von landschaftsprägenden Gehölzen und Baumbeständen, Pflege und Neupflanzung der naturraumtypischen Obstbaumreihen und -alleen,
- Erhalt und Sanierung naturnaher Gewässerstrukturen wie Quell- und Fließgewässer bzw. Fließgewässerabschnitte mit ihren Ufern und Auenbereichen sowie wertvolle Uferbereiche von Standgewässern,
- Verbesserung der Gewässerökologie durch Öffnung verrohrter oder anderweitig naturfern ausgebaute Fließgewässer und Herstellung ihrer Durchlässigkeit.

9.4 **Funktion, Beeinträchtigung und Ausgleich der einzelnen Schutzgüter**

Die Ermittlung von Art und Umfang der Kompensation erfordert eine Gegenüberstellung von Beeinträchtigung und Kompensation der einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes – also Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima- und Luftverhältnisse, Arten- und Biotopschutz sowie Landschaftsbild und Erholung. In dieser Betrachtung wird nicht zwischen anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen unterschieden, da sich einerseits die Störungen während der Bauphase durch gezielte Maßnahmen einschränken lassen, andererseits biotisch wenig empfindliche Bereiche in den Baugebieten zu erwarten sind.

Im Zuge der geplanten Bebauung sind neben den in Tabelle 9.2 genannten besonderen Empfindlichkeiten der einzelnen Gebiete auch allgemeine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten. Das Ausmaß des Eingriffes, also die Nachhaltigkeit und Erheblichkeit der Beeinträchtigung, ist abhängig von deren Art, Intensität, Dauer und räumlicher Ausdehnung sowie von der Bedeutung der Werte und Funktionen der betroffenen Landschaftspotenziale. Das genaue Ausmaß des Eingriffes (beispielsweise der Versiegelungsgrad) kann erst auf der Ebene der

verbindlichen Bauleitplanung definiert werden, so dass hier nur die Betrachtung der generellen Beeinträchtigung der einzelnen Landschaftspotenziale erfolgen kann.

Neben den individuellen Empfindlichkeiten der einzelnen Baugebiete gegenüber möglichen, vorübergehenden oder bleibenden Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung liegen in allen Baugebieten grundsätzliche Empfindlichkeiten der jeweiligen Landschaftspotenziale vor, die in Tabelle 9.3 (Gegenüberstellung von Funktion, Beeinträchtigung und Kompensation der einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft) dargestellt werden.

Tabelle 9.3: Gegenüberstellung von Funktion, Beeinträchtigung und Ausgleich der einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft

Potenzial	Leitbilder / Funktions- und Wertelemente	Allgemeine Beeinträchtigungen gegenüber geplanter Bebauung	Allg. Vorkehrungen zur Vermeidung u. Minderung von Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich und Ersatz)
Flächenpotenzial	natürliches Regenerationsvermögen des Freiraumes als Lebensraum für Flora und Fauna, Wasserreservoir und klimatischer Ausgleichsraum	Flächenverlust von bisher unbebauten Flächen, Veränderung des Naturhaushaltes, Wegfall von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Verlust von klimatisch wirksamen Flächen	Reduzierung des Flächenverbrauchs auf das nötige Mindestmaß	1. Entsiegelung von befestigten Flächen, 2. Rückgabe von Brachflächen an die natürliche Sukzession
Bodenpotenzial	Filter- und Pufferfunktion gegen Eintrag von Schadstoffen Abflussregulation	Flächenverlust und -verdichtung sowie Veränderung des Wasserhaushaltes durch Versiegelung, ev. Schadstoffeintrag	1. während der Bauphase: Schutz des Mutterbodens (nach DIN 18300), Vermeidung von Schadstoffeintrag, Schutz angrenzender Flächen vor Verdichtung und Zerstörung 2. Reduzierung der Versiegelung und der Erdmassenbewegungen auf ein Mindestmaß	1. Maßnahmen zur Optimierung der Bodenfunktionen und Verbesserung der Bodenstruktur (mechanische Auflockerung, Wiedervernäsung) 2. Verminderung der Bewirtschaftungsintensität 3. Reduzierung des Schadstoff-, Nährstoff- und Pestizideintrages 4. Wiederherstellen einer geschlossenen Vegetationsdecke 5. Einschränkung von Erosionserscheinungen

Potenzial	Leitbilder / Funktions- und Wertelemente	Allgemeine Beeinträchtigungen gegenüber geplanter Bebauung	Allg. Vorkehrungen zur Vermeidung u. Minderung von Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich und Ersatz)
Wasserpotenzial	Grundwasserneubildung, Retention von Oberflächenwasser	<p>Grundwasserabsenkung, Verringerung der Grundwasserneubildung, reduzierte Retention des Oberflächenwassers,</p> <p>Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt, ev. Schadstoffeintrag</p>	<p>1. Dachbegrünung zur Rückhaltung des Niederschlagswassers</p> <p>2. Örtliche Versickerung des anfallenden NW über geeignete Versickerungsanlagen zur Rückführung des Wassers in die belebte Bodenzone, Verwendung von Zisternen,</p> <p>3. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Fußwegen, Zufahrten und Stellplätzen</p> <p>4. Verzicht auf Grundwasseranschnitt und -absenkung</p>	<p>1. Renaturierung von Gewässern (Rückbau von Befestigungen, Ausbau / Wiederherstellung natürlicher Retentionsbereiche)</p> <p>2. Wiederherstellung der Durchgängigkeit der Fließgewässer</p> <p>3. Verminderung des Schadstoff- und Nährstoffeintrages in Oberflächengewässer (Uferschutzstreifen, Extensivierung, Erhöhung des Selbstreinigungsvermögens, etc.)</p> <p>3. Aufwertung naturferner Entwässerungsgräben zu naturnahen Gewässern</p> <p>4. Verminderung des Oberflächenabflusses durch Bepflanzung</p>
Biotopotenzial	Lebensraum für Flora und Fauna, Trittsteinelement im Siedlungsbereich, Vernetzung mit dem Umfeld	Biotopverlust, -zerschneidung	<p>1. Schutz umliegender Biotope vor Beeinträchtigungen und Zerstörung während der Bauphase</p> <p>2. Durchgrünung der öffentlichen und privaten Flächen mit standortgerechten und heimischen Gehölzen</p> <p>3. Reduzierung der Versiegelung und Einzäunung auf ein Mindestmaß</p>	<p>1. Aufwertung von Flächen mit geringer Bedeutung als Lebensraum</p> <p>2. Erhöhung der Struktur- und Nutzungsvielfalt in der Landschaft</p> <p>3. Herstellen von Vernetzungsstrukturen und Trittsteinelementen in der freien Flur</p> <p>4. Förderung standortgerechter Ausprägung von Flächen und Neuanlage regionaltypischer Biotope</p> <p>5. Renaturierung von Landschaftselementen</p>

Poten- zial	Leitbilder / Funktions- und Wert- elemente	Allgemeine Beeinträchti- gungen gegen- über geplanter Bebauung	Allg. Vorkehrun- gen zur Vermei- dung u. Minder- ung von Beein- trächtigungen	Kompensationsmaß- nahmen (Ausgleich und Ersatz)
Klima- potenzial	Erhalt klima- aktiver Flä- chen, Steige- rung der Frischluftpro- duktion Sicherung und Erhalt von Kalt- und Frischluftab- flussbahnen im Sied- lungs- und siedlungsnä- hen Bereich.	Verlust an klima- aktiven Flächen, Verringerung der Frischluft- produktion und Zufuhr, Verän- derung des Kleinklimas im Siedlungsraum	1. Fassaden- und Dachbegrünung 2. Nachhaltige Durchgrünung des Baugebietes mit vertikal struk- turiertem Be- wuchs 3. Strömungs- günstige Anord- nung der Bebau- ung 4. Reduzierung der Flächenver- siegelung	1. Schaffung klima- fördernder Strukturen (Gehölze, Grünland) 2. Immissions- und Windschutzpflanzungen
Land- schafts- bild, Erholung	landschaftli- che Vielfalt und Eigenart, standorttypi- sches Land- schaftsbild, Erholungs- funktion	Veränderung des bestehen- den Land- schaftsbildes, Verlust von Frei- raum für die Naherholung	1. Durchgrünung der öffentlichen und privaten Flä- chen mit stand- ortgerechten und heimischen Ge- hölzen 2. Einsatz regio- nal- und ortstypi- scher Bauweisen und Materialien	1. Wiederherstellung naturraumtypischer Elemente 2. Durchführung von Renaturierungs- maßnahmen 3. Einbindung von Orts- rändern und Bauwer- ken durch standortge- rechte Pflanzungen

9.5 Maßnahmen zur Realisierung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleiches

9.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minderung der durch die Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen bei den nachfolgenden Bauplanungen umzusetzen:

- An geeigneten Stellen ist Fassaden- und Dachbegrünung anzubringen.
- An allen wenig frequentierten Stellplätzen, Straßen und Zufahrten sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

- Das Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist vor Ort zu versickern, sofern die geologischen Bedingungen dies gestatten. Dazu ist die Anlage von Bepflanzungen, Muldenböschungen und Sickergräben auf privaten und öffentlichen Flächen bzw. die Zuführung in eine geeignete zentrale Versickerungsanlage im Baugebiet vorzusehen. Bei eingeschränkter Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden sind alternative Lösungen zur örtlichen Speicherung des anfallenden Niederschlagswassers und seiner gedrosselten Zuführung in die belebte Bodenzone vorzusehen. Die Anlage von Zisternen zur Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist anzustreben. (Aus hygienischen Gründen ist die Nutzung als Grauwasser im Haushalt hierbei ausgenommen.)
- Die Eingrünung der nicht bebaubaren Flächen im privaten und öffentlichen Bereich hat unter Berücksichtigung gestalterischer und ökologischer Gesichtspunkte und der standörtlichen Verhältnisse sowie unter Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze zu erfolgen.
- Auf die Beeinträchtigung grund- und hangwasserführender Schichten ist zu verzichten.
- Große Erdbewegungen und Aufschüttungen sind zu unterlassen, Geländemodellierungen sind nur in direktem Umfeld der Bauvorhaben zum Zwecke der Einbindung erlaubt.
- Auf Einzäunungen oder sonstige Einfriedungen ist weitestgehend zu verzichten. Die Kleintiergängigkeit ist zu gewährleisten.
- Für die Bauvorhaben sind regional- und ortstypische Materialien zu verwenden.
- Angrenzende Flächen sowie hochwertige Bereiche innerhalb der einzelnen Baugebiete sind vor Zerstörung, Befahren, Emission oder Versickerung von Schadstoffen während der Bauphase durch Flatterleinen oder Bauzäune zu schützen.
- Der Mutterboden ist während der Bauphase fachgerecht nach DIN 18300 zu lagern.

9.5.2 Interne Kompensationsmaßnahmen

Im Bereich der Baugebiete selbst wird als Schwerpunkt zur Aufwertung des Landschaftsbildes und des Klimas sowie zur Schaffung von Rückzugsräumen für Flora und Fauna folgender Ausgleich empfohlen:

- standortgerechte Durchgrünung der einzelnen Baugebiete,
- Eingrünung der neu entstehenden Ortsränder mittels Grüngürtel aus heimischen Gehölzen oder Streuobstbäumen.

9.5.3 Externe Kompensationsmaßnahmen

Der Großteil der geplanten Eingriffe muss mittels externen Ersatzmaßnahmen kompensiert werden, da in den betreffenden Gebieten selbst nur wenig Ausgleich zu erbringen sein wird.

Für die Umsetzung werden Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft vorgeschlagen, die je nach Flächenumfang einzeln oder in Kombination miteinander umgesetzt werden können. Da die exakten Ausmaße des Eingriffes erst zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen ermittelt werden können, werden Ausgleichsräume und generelle Maßnahmenschwerpunkte aufgeführt, aus denen externe Kompensationsmaßnahmen entwickelt werden können. Eine direkte Zuordnung zu den einzelnen Bauflächen- ausweisungen erfolgt nicht.

Vorrangig sollen folgende Maßnahmen zur Kompensation ausgeführt werden:

- Extensivierung der Bachauen des Ketzerbaches und Keppritzbaches durch Überführung von Ackerflächen in Grünland,
- Renaturierung des Ketzerbaches und Keppritzbaches und ihrer Zuflüsse im Gemeindegebiet durch Vermeidung von Stoffeinträgen aus der Landwirtschaft, Aufgabe von Verrohrungen, Gestaltung von Gewässerrandstreifen mit ergänzender Bepflanzung, Herabsetzung der Fließgeschwindigkeit, Rückkehr zu naturnahen Verläufen etc.,
- Ergänzung der Ortsrandeingrünung der Stadt Lommatzsch insbesondere im Norden, Südwesten und Westen,
- Anlage fehlender und Sanierung bestehender Alleeen und Baumreihen im Gemeindegebiet.

Diese Maßnahmen sind aus dem Gesamtkonzept des Landschaftsplanes von 1999 heraus entwickelt. Da sich die örtlichen Bedingungen im Hinblick auf die bestehende Freiflächennutzung in den letzten zwanzig Jahren nicht wesentlich geändert haben und die damals erfassten Mängel in der naturräumlichen Ausstattung auch weiterhin festzustellen sind, müssen die Zielsetzungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft weiterverfolgt werden.

Im Flächennutzungsplan sind die diesbezüglichen Bereiche durch überlagernde Schraffuren (Umwandlung von Ackerland in Grünland, Einschränkung des Einsatzes von Düngemitteln) bzw. symbolhaft (Eingrünung von Baugebieten, zu pflanzende Gehölze, Stadtrandeingrünung) dargestellt. Externe Ausgleichsmaßnahmen sollen bevorzugt, sofern die Flächen verfügbar und die angedachten Maßnahmen ökologisch sinnvoll sind, in diesen Bereichen erfolgen.

10. Denkmalschutz

10.1 Städtebauförderung

Das Stadtgebiet von Lommatzsch ist geprägt durch die historisch gewachsene Altstadt. Dominierende Bauwerke in diesem Zusammenhang sind die Stadtkirche sowie das Rathaus, die als historisch besonders wertvolle Gebäude von großer Bedeutung für Lommatzsch sind.

Aufgrund dieses unverwechselbaren geschichtsträchtigen Stadtbilds wurden für die Fördergebiete „Altstadtensemble“ und „Innenstadt“ Erhaltungs- und Sanierungsgebietssatzungen erarbeitet. Momentan liegen mit dem Sanierungskonzept 2011 „Altstadtensemble“ und dem städtebaulichen Entwicklungskonzept (SEKO) 2014 „Stadtkern“ aktuelle Fortschreibungen vor, die auch als Förderprogramme anerkannt wurden.

Ziel der Förderung war der Erhalt und die Ausgestaltung des bau- und kulturhistorisch wertvollen Stadtkerns über die jeweiligen Einzeldenkmale, Straßen und Plätze. Die Stärkung der Innenstadt im Erhaltungsgebiet „Altstadtensemble“ Lommatzsch als Ort zum Wohnen, Arbeiten, für Handel, Kultur und Freizeit für Einwohner und Touristen war ein wichtiges Sanierungsziel. Zusammenfassend wird konstatiert, dass die Sanierungsziele, die in der Vorbereitenden Untersuchung 1992 festgesetzt wurden, weiterhin grundsätzlich gültig sind:

- Erhalt und weitere Ergänzung des historischen Stadtgrundrisses,
- Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude unter weitgehender Schonung historischer Details,
- Erhalt und Aufwertung des Stadtkerns durch seine Nutzungsstruktur als lebendige Ortsmitte,
- Stärkung der Wohnnutzung in den zentralen Lagen,
- Aufwertung des Wohngebietsgürtels um das eigentliche Zentrum in Bezug auf Bausubstanz, Ausstattung und Wohnumfeld,
- Reduzierung des Durchgangsverkehrs, besonders im Stadtkern
- Berücksichtigung stadtökologischer und stadtklimatischer Gesichtspunkte bei der Gestaltung öffentlicher und privater Freiflächen.

10.2 Bau- und Kulturdenkmale

In Lommatzsch befinden sich zahlreiche Baudenkmalobjekte. Als städtebauliches Ensemble verfügt die Stadt über eine besondere Wertigkeit des Raumgefüges im Stadtkern, der die historische Entwicklung abbildet und mit der Struktur der Platz- und Straßenräume sowie der Baukörperanordnung die mittelalterliche Stadtstruktur bis heute ablesbar macht.

Entsprechend den Angaben der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich aktuell 162 Einzeldenkmale im Stadtgebiet von Lommatzsch, diese befinden sich bis auf wenige Ausnahmen ebenfalls im vorgenannten Erhaltungsgebiet „Altstadtensemble“.

In den Ortsteilen von Lommatzsch sind nochmals über 100 Einzeldenkmale, hauptsächlich historische Drei- und Vierseithofstätten, zu finden.

Eine Liste der im Plangebiet vorhandenen Kulturdenkmale ist in Anlage 3.2 aufgeführt. Die Auflistung entstammt der Kulturdenkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen vom 01.07.2025. Alle Kulturdenkmale sind auch in der Planzeichnung markiert.

Mehrere Bauflächenausweisungen, die neu in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes getätigt werden, befinden sich im unmittelbaren Umgebungsbereich von denkmalrechtlich geschützten Kulturdenkmälern, beispielsweise die gemischte Baufläche M2 in Paltzschen oder die Wohnbauflächen W2 in Lommatzsch bzw. W4 in Altlommatzsch. Für bauliche Entwicklungen in den betroffenen Umgebungsschutzbereichen ist gemäß § 12 Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vor einer Realisierung zwingend eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Meißen einzuholen.

10.3 Archäologische Denkmale

Das Plangebiet ist gleichfalls Teil einer archäologisch geprägten, vielschichtigen Kulturlandschaft mit zahlreichen Bodendenkmälern.

Grundsätzlich gilt es, archäologische Denkmale nach Möglichkeit im Boden zu bewahren. Das elementare Ziel der Denkmalpflege besteht nach dem „Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen“ (SächsDSchG) in der Erhaltung obertägig sichtbarer wie auch im Boden verborgener Kulturdenkmale für die Nachwelt an Ort und Stelle. Im Gegensatz zu anderen historischen Quellen, die ihren Aussagewert unabhängig vom Ort ihrer Aufbewahrung behalten, stellen Bodendenkmale immer ortsgebundene Zeugnisse menschlichen Wirkens dar, deren Aussagekraft in höchstem Maße mit dem jeweiligen Kontext (beispielsweise topographische Lage und Bezug zu anderen Objekten oder zu Bodendenkmälern) verknüpft ist. Jede auch nur partielle Zerstörung eines Bodendenkmals bedeutet einen irreversiblen, qualitativen Verlust des Quellenwertes.

Für den weitaus größten Abschnitt der Menschheitsgeschichte stellen Bodenerkunden die einzigen historischen Zeugnisse dar. Als Sachgüter liefern sie aber auch weit in Zeiten schriftlicher Überlieferung hinein wichtige Informationen zur Kulturgeschichte der Menschen. Wie andere Bodenschätze auch sind sie endliche Ressourcen und bedürfen somit eines sorgsamsten Umgangs.

Die derzeit bekannten archäologischen Denkmäler sind in den Planzeichnungen erfasst und in der Anlage 3.1 gelistet. Es kann davon ausgegangen werden, dass der tatsächliche Bestand an Bodendenkmälern wesentlich umfangreicher ist. Durch Neuentdeckungen erhöht sich die Zahl archäologischer Denkmale laufend. Nach vorläufigen Schätzungen sind lediglich 25 % des ursprünglich vorhandenen historischen Bestandes bekannt.

11. Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

11.1 Natürliche Radioaktivität

Für das Gemeindegebiet der Stadt Lommatzsch liegen nach aktuellem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor.

Das Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) und die novellierten Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Seit dem 31. Dezember 2018 gelten erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen bzw. baulichen Veränderungen an Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen. Im Rahmen weiterführender Planungen und / oder der Realisierung von konkreten Einzelmaßnahmen sind diesbezüglich die gesetzlichen Anforderungen an den Radonschutz zu beachten.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz kann die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen kontaktiert werden.

11.2 Geotopschutz

Laut Sächsischem Geotopkataster befindet sich auf dem Gemeindegebiet der Stadt Lommatzsch das Geotop „Lößlehmgrube des VEB Rohstoffwerke Riesa“ (Geotop-Nr. 635, Koordinaten UTM 33 382468,09/ 5673182,66). Es handelt sich hierbei um eine Böschung der ehemaligen Ziegeleigrube, an der die quartäre Schichtenbildung (Löß, Lößlehm, Geschiebemergel, Bänderton, Feinsande) zu Tage tritt. Die Grube ist wassererfüllt.

Ein Schutzstatus für das Geotop ist gemäß den Angaben des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie nicht bekannt.

11.3 Bergbauliche Erkundungsbohrungen

Zur geologischen Erkundung des Untergrundes wurden im Plangebiet zahlreiche bergbauliche Erkundungsbohrungen mit zum Teil beträchtlichen Tiefen abgeteuft. Diese befinden sich gemäß den Angaben des sächsischen Oberbergamtes mehrheitlich in einem guten Verwahrungszustand. Bei unverfüllten Bohrungen kann es jedoch, in Abhängigkeit von der Bohrlochtiefe und der Geologie, durch Einsackungen im Untergrund zu Tagebrüchen kommen.

Informationen zu diesem Thema sind von der Wismut GmbH, Chemnitz zu beziehen.

Aufgestellt:

Meißen, 04.09.2025

Arnold Consult AG

BERATENDE INGENIEURE UND ARCHITEKTEN