

# Stadt Lommatzsch

## Landkreis Meißen

---

# Flächennutzungsplan

## mit integriertem Landschaftsplan

### **Zusammenfassende Erklärung** **nach § 6 a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Gemäß § 6 a Abs. 1 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lommatzsch berücksichtigt wurden. Zudem wird erklärt, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### **Anlass und Ziele der Planung**

Die Stadt Lommatzsch besaß einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), welcher aus Basis früherer Teilpläne entstand und im Jahre 2001 wirksam wurde. Überlegungen für eine Fortschreibung dieses Flächennutzungsplanes wurden bereits seit 2015 verfolgt, da mittlerweile der Konzeptionszeitraum eines FNP, üblicherweise ein Zeitraum von 10 bis 15 Jahren, verstrichen war und im Gemeindegebiet der Stadt Lommatzsch an verschiedenen Stellen das Erfordernis einer Anpassung der städtebaulichen Entwicklungsziele gesehen wurde. Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sollten die teilweise gewandelten Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der vorgesehenen Flächennutzung für das gesamte Gemeindegebiet für weitere 10 bis 15 Jahre definiert und im moderaten Umfang neue Wohn- und Mischbauflächen zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung ausgewiesen werden. Zudem sollten die landschaftsplanerischen Aspekte mitbetrachtet und in den Flächennutzungsplan integriert werden.

## **Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde durch den Stadtrat der Stadt Lommatzsch am 16.07.2020 in öffentlicher Sitzung gefasst und am 24.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB lag der Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom 07.06.2021 bis 09.07.2021 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Parallel hierzu wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

In der Sitzung vom 01.06.2023 wurde der Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch den Stadtrat gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung der Behörden beschlossen.

Der Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes lag vom 10.07.2023 bis 14.08.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsichtnahme in der Stadtverwaltung der Stadt Lommatzsch öffentlich aus und wurde im gleichen Zeitraum zusätzlich im Internet veröffentlicht (Homepage der Stadt Lommatzsch, Zentrales Beteiligungsportal des Freistaates Sachsen). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB erneut um Stellungnahme gebeten und über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden in der Sitzung des Stadtrats am 12.06.2024 geprüft und abgewogen. Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf lagen nicht vor.

Bei der Überarbeitung des Entwurfes ergab sich, insbesondere zu Bauflächenausweisungen im Stadtgebiet von Lommatzsch, weiterer Änderungsbedarf, welcher zu einer teilweisen Überarbeitung des Flächennutzungsplanes führte. Der geänderte, vom Stadtrat am 30.10.2024 gebilligte Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde folgend gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB auf der Homepage der Stadt Lommatzsch sowie im zentralen Landesportal Bauleitplanung in der Zeit vom 19.03.2025 bis einschließlich 23.04.2025 veröffentlicht. Zusätzlich lag der geänderte Entwurf im oben genannten Zeitraum in der Stadtverwaltung Lommatzsch zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus.

Die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erhielten im Zuge der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB einen Datenlink zur Einsichtnahme in den geänderten Entwurf des Flächennutzungsplanes. Hierbei wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes abgegeben werden sollten.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurden geprüft und abgewogen. Anregungen und Hinweise aus der erneuten Beteiligung wurden in die Feststellungsfassung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet. Nachdem diese redaktionellen Änderungen, Ergänzungen und Klarstellungen die Grundzüge der Planung nicht berührten, wurde die Planung in der Fassung vom 04.09.2025 durch den Stadtrat in der Sitzung am 17.09.2025 festgestellt.

Da ein Flächennutzungsplan gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf, wurde beim Landratsamt Meißen ein Antrag auf Genehmigung des Flächennutzungsplanes gestellt. Mit Bescheid des Landratsamtes Meißen (Az 621.316-6128/2026-508408/2026) vom 23.04.2026 wurde die Genehmigung von der höheren Verwaltungsbehörde ohne Auflagen erteilt.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Gemäß § 2a BauGB wurde für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lommatzsch ein Umweltbericht erstellt. Um die zu erwartende Eingriffe zu beurteilen, wurden im Umweltbericht die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch / Bevölkerung, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet. Die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen wurde gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB (Abschichtungsregelung) der in der Planungshierarchie nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) überlassen.

Grundsätzlich wurden zur Bewertung möglicher Umweltauswirkungen der geplanten Siedlungsentwicklungen auch die gesetzlichen bzw. landes- und regionalbezogenen Vorgaben und Grenzwerte herangezogen (Landesentwicklungsplan Sachsen, Regionalplan Planungsregion Oberes Elbtal / Osterzgebirge, Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz etc.). Für einen Teil der betrachteten Funktionen von Natur, Landschaft und Umwelt bestehen jedoch keine Grenz- / Richtwerte bzw. hinreichend definierte Bewertungsmaßstäbe auf Landes- und Regionalebene.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzustellen, dass die zu erwartenden Umweltauswirkungen im Wesentlichen als nicht erheblich einzustufen sind. Die Betrachtung der Einzelstandorte der geplanten Siedlungserweiterungen verdeutlicht, dass ein Großteil der Standorte aufgrund der Kleinteiligkeit der Flächenausweisung sowie der bestehenden Nutzung und Vorbelastung geringe Konfliktintensitäten aufweist.

Im Übrigen wird auf die allgemeine Zusammenfassung des Ergebnisses der Umweltprüfung im Umweltbericht zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes verwiesen, welcher einen eigenständigen Teil der Begründung bildet und dieser als Anlage 4 beigefügt wurde.

## **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die im Rahmen der drei Beteiligungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen mit verschiedenen Einwendungen, Bedenken, Anregungen und Hinweisen wurden durch die Stadt Lommatzsch entsprechend behandelt und abgewogen. Positiv abgewogene Sachverhalte wurden in die Entwürfe eingearbeitet. Die Planung wurde somit sukzessive ergänzt und konkretisiert. Die Ergebnisse der Abwägung der eingegangenen Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden den jeweiligen Einwendern mitgeteilt.

### **1. Behördenbeteiligung**

Den Schwerpunkt der Abwägungsprozesse bildeten die Bauflächenausweisungen. Auf Anregung insbesondere der Landesdirektion Chemnitz, Referat 34 Höhere Raumordnungsbehörde, des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterrgebirge und des Landratsamtes Meißen wurden die getätigten Bauflächenausweisungen im Bestand wie auch der Planung mehrfach überarbeitet, teilweise reduziert und auf den tatsächlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung der Stadt Lommatzsch geprüft. Bei den Anregungen der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange handelte es sich in erster Linie um redaktionelle Hinweise sowie um Ergänzungs- und Aktualisierungsvorschläge, die bei der Ausarbeitung der Planunterlagen durch redaktionelle Überarbeitung und Konkretisierung fortlaufend berücksichtigt wurden.

Durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen im Verfahrensverlauf folgende maßgebende Stellungnahmen ein, die den nachstehenden Themenbereichen zuzuordnen sind:

#### **Bauflächenausweisungen und Bedarfsermittlung**

- *Landesdirektion Sachsen, Höhere Raumordnungsbehörde, Schreiben vom 05.07.2021, 07.08.2023 und 07.04.2025*
- *Landratsamt Meißen, Fachbereich Planungs- und Baurecht (früher Gebietliche bzw. Räumliche Planung), Schreiben vom 02.08.2021, 09.08.2023 und 02.05.2025*
- *Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterrgebirge, Schreiben vom 09.06.2021 und 14.06.2023*

Die Landesdirektion Sachsen stellte in ihrem Schreiben vom 05.07.2021 fest, dass mit der Einstufung der Stadt Lommatzsch als Grundzentrum eine Siedlungsentwicklung, die über den Bedarf hinausgeht, der sich aus den Ansprüchen der ortsansässigen Bevölkerung, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen begründet,

grundsätzlich zulässig sei. Es wurde darauf verwiesen, dass der Grundsatz des Landesentwicklungsplanes zur Verminderung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen aufgrund der außerordentlichen Bodengüte im Gemeindegebiet von besonderer Bedeutung sei. Insgesamt wurde eingeschätzt, dass die getätigten Bauflächenausweisungen von Wohn- und Mischbauflächen für den voraussichtlichen Geltungszeitraum des Flächennutzungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen der Siedlungsentwicklung sowie sonstigen raumordnerischen Erfordernissen grundsätzlich vereinbar wären. Allerdings erfordere die vorgelegte Ermittlung des Wohnraumbedarfs auf Basis der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (RBV) eine regelmäßigen Prüfung und ggf. Anpassung der kommunalen Planungen. Zudem wurde die Notwendigkeit der Betrachtung bestehender Potentiale aus B-Plänen, Satzungen und von Baulücken bei Ermittlung des Wohnraumbedarfs gesehen. Im Hinblick auf die Bestandsflächenausweisungen wurde eine teilweise sehr großzügige Darstellung beanstandet und darauf verwiesen, dass sich aus diesen Darstellungen kein unmittelbares Baurecht ableiten ließe.

Der Regionale Planungsverband Oberes Elbtal / Ostererzgebirge kam im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu der Einschätzung, dass die geplante Bauflächen keine regionalplanerischen Belange berührten und eine Bauflächenausweisung in einer Größenordnung von ca. 5,0 ha dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspräche. Diese Einschätzung wurde während des gesamten Verfahrens aufrechterhalten.

Auch der Fachbereich Gebietliche Planung äußerte sich in seinem Schreiben in dem Sinne, dass die moderate Ausweisung neuer Bauflächen den allgemeinen Planungsgrundsätzen entspräche und als angemessen zu betrachten sei. Unabhängig davon sollten zur Bedarfsermittlung auch vorhandene Baulandreserven / Innentwicklungspotentiale herangezogen werden. Der Fachbereich äußerte zudem, dass von einer Darstellung bestimmter Ortslagen wie Marschütz, Krepta oder Altsattel als Bauflächen Abstand genommen werden sollte, da es sich um Splittersiedlungen handele.

Den Forderungen der Höheren Raumordnungsbehörde und des Fachbereichs Gebietliche Planung im Landratsamt wurde gefolgt. Hinsichtlich der Anwendung der Prognosen der 6. Bevölkerungsvorausberechnung (RBV) zur Ermittlung des Wohnraumbedarfes erfolgte eine Prüfung im Rahmen der Überarbeitung der Entwurfsunterlagen. So konnte anhand der statistischen Daten festgestellt werden, dass sich die Bevölkerungsentwicklung weiterhin günstiger vollzieht als in den Prognosen der 7.RBV. Die Wohnflächenbedarfsermittlung wurde mit den aktuellen Daten u.a. zum Wohnungsbestand überarbeitet und durch neue Ermittlungen ergänzt. Es erfolgte ebenfalls eine Betrachtung der bestehenden Potentiale in Bebauungsplänen, Satzungen und Baulücken. Die genannten „großzügigen“ Bestandsausweisungen im Stadtgebiet und den Ortsteilen wurden nochmals geprüft und entweder, sofern aus Sicht der Stadt Lommatzsch sinnvoll, bereichsweise zurückgenommen oder in der Betrachtung der innerörtlichen Potentiale berücksichtigt. Dabei wurden auch Ergänzungen am tatsächlich vorhandenen Gebäudebestand bzw. Bebauungsgrad einzelner Grundstücke vorgenommen, die in der digitalen Grundkarte durch Zeitablauf bedingt noch nicht berücksichtigt waren.

Hinsichtlich der Darstellung einzelner Ortslagen erfolgte eine neuerliche Prüfung. In der Ortslage Marschütz wurde, wie angeregt, die Kennzeichnung als Baufläche zurückgenommen und der Ortsteil als Bestand im Außenbereich gekennzeichnet. Für die Ortsteile Krepta und Altsattel sollte jedoch eine Bauflächenausweisung beibehalten werden. Aus Sicht der Stadt Lommatzsch wurde durch die sich am Bestand und der historischen Siedlungsform orientierende Flächenausweisung im FNP eine ungeordnete Siedlungsentwicklung in beiden Ortsteilen vermieden.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB schätzten die Höhere Raumordnungsbehörde und der Fachbereich Räumliche Planung des Landratsamtes die Neuausweisung von Bauflächen, inklusive einer zwischenzeitlich hinzugekommenen gewerblichen Baufläche am Standort eines vormaligen Wasserwerks, als der grundzentralen Funktion der Stadt Lommatzsch entsprechend und angemessen ein.

Beide Fachbehörden verwiesen auf das Vorliegen der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung. Die Stadt Lommatzsch griff diese Anregung auf und nahm die Ermittlungen der 8. RBV in die Unterlagen auf. Dabei wurde jedoch festgestellt, dass, zumindest bis zum Jahre 2030, keine der Berechnungsvarianten der 8. RBV zutreffend erschienen. Zur Wohnflächenbedarfsermittlung wurde daher weiterhin die 6. RBV genutzt, deren Variante 2 die reale Bevölkerungsentwicklung in Lommatzsch zumindest bis 2030 besser abbildete.

Zudem wurde durch den Fachbereich Räumliche Planung angeregt, die bislang als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) in den Ortsteilen gekennzeichneten Flächen wieder zur Mischbaufläche (M) zurückzuführen, da ein „Dörfliches Wohngebiet“ gemäß § 245d Abs. 1 BauGB als faktisches Baugebiet ausscheidet. Dieser Anregung wurde seitens der Stadt Lommatzsch ebenfalls gefolgt.

Die höhere Raumordnungsbehörde teilte mit Schreiben vom 07.04.2025 bei der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit, dass zu den vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen keine Bedenken aus raumordnerischer Sicht bestünden.

Durch den Fachbereich Planungs- und Baurecht wurden im Rahmen der erneuten Beteiligung ebenfalls keine grundlegenden Bedenken zum geänderten Entwurf geäußert. Es wurden jedoch Bedenken zur Ausweisung von Mischbauflächen anstelle von vormaligen Wohnbauflächen geäußert und insbesondere die Ausweisung der neuen Mischbaufläche M1 (vormals W1) als kritisch betrachtet.

Die Hinweise zur Ausweisung von Mischgebieten wurden durch die Stadt Lommatzsch zur Kenntnis genommen. Es wurde klargestellt, dass die Ausweisung des neuen Mischbaufläche M1 im Lagezusammenhang zu den benachbarten, bestehenden Mischgebieten südlich der Döbelner Straße und südlich der Bahnlinie erfolgte und gleichermaßen den im Verfahren geäußerten Bedenken der unteren Immissionsschutzbehörde gegen die Ausweisung eines Wohngebietes entsprochen werden sollte.

### **Regionalplanerische Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete**

- *Landesdirektion Sachsen, Höhere Raumordnungsbehörde, Schreiben vom 05.07.2021, 07.08.2023 und 07.04.2025*
- *Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge, Schreiben vom 14.06.2023*
- *Landratsamt Meißen, Fachbereich Planungs- und Baurecht (früher Gebietliche bzw. Räumliche Planung), Schreiben vom 02.08.2021, 09.08.2023 und 02.05.2025*
- *Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Schreiben vom 07.07.2021 und 09.08.2023*

#### Vorranggebiete / Vorbehaltsgebiete Rohstoffabbau / Rohstoffsicherung

Die Höhere Raumordnungsbehörde teilte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit, dass sich im Gemeindegebiet zwei regionalplanerisch festgelegte Vorranggebiete Rohstoffabbau sowie drei Vorranggebiete zur langfristigen Sicherung von Rohstoffen befänden. Hier wurde um eine nachvollziehbare Darstellung der Vorranggebiete gebeten.

Durch das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) wurden sowohl in der frühzeitigen Beteiligung als auch in der Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes Bedenken aus rohstoffgeologischer Sicht geäußert, welche sich aus der regionalplanerischen Festsetzungen ableiteten. Es wurde gefordert, die jeweiligen Vorranggebiete zum Rohstoffabbau und zur Rohstoffsicherung in ihrer originären Lage und Ausdehnung in der Planzeichnung darzustellen und in die Begründung aufzunehmen.

Den Anregungen der Landesdirektion bzw. des LfULG wurde (zunächst) gefolgt. Die beiden aktiven Sandtagebaue im Plangebiet wurden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB als „Flächen für Abgrabungen“ in der Planzeichnung dargestellt. Die Vorranggebiete wurden in ihrer originären Lage und Ausdehnung ergänzt. Die Darstellung dieser Vorrangflächen erfolgte als überlagernde Schraffur. Der betreffende Abschnitt in der Begründung wurde überarbeitet.

Nachdem jedoch mit dem Urteil vom 23.11.2023 gegen den Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, welches am 13. Februar 2024 rechtskräftig wurde, alle textlichen Festsetzungen und kartographischen Darstellungen des Kapitel 4 Freiraumentwicklung (und damit auch des Unterkapitels 4.2.3 Bergbau und Rohstoffsicherung) für unwirksam erklärt wurden, wurde die Darstellung der o.g. Vorranggebiete aus der Planzeichnung wieder entfernt und die textlichen Verweise in Begründung und Umweltbericht entsprechend aktualisiert.

#### Vorrang- und Eignungsgebiete Windenergie

Die Landesdirektion verwies in ihrer ersten Stellungnahme vom 05.07.2021 auf die regionalplanerisch festgelegten Vorrang- und Eignungsgebiete (VREG) Windenergie WI08 Wölkisch und WI01 Altlommatzsch, welche sich teilweise bzw. vollständig im Plangebiet befänden. Es wurde beanstandet, dass das in der Planzeichnung eingetragene Sondergebiet SO Windpark weit über das VREG WI01 hinausgehe. Zwar würde den Kommunen

ein gewisser Ausformungsspielraum eingeräumt, jedoch würde die Windkraftplanung im Rahmen der Regionalplanung abschließend gesteuert. Neue Anlagen außerhalb der Grenzen der VREG seien nicht zulässig. Auch der Fachbereich Gebietliche Planung des LRA verwies auf diese erhebliche Überschreitung und die sich daraus ableitende unzulässige Flächenausweisung.

Entsprechend den Forderungen der Landesdirektion und des Fachbereichs Gebietliche Planung wurden die Umgriffe der beiden Sondergebiete „Windpark“ in der Planzeichnung des Entwurfes auf die im Regionalplan ausgewiesenen Grenzen der Vorrang- und Eignungsgebiete zurückgenommen. Auf eine Darstellung von geplanten Windkraft-Anlagen wurde verzichtet.

Der Regionale Planungsverband verwies in seinem Schreiben vom 14.06.2023 innerhalb der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB darauf, dass aufgrund des Normenkontrollurteils des OVG Bautzen vom 11.05.2023 die Vorrang- und Eignungsgebiete Windenergienutzung des Regionalplans 2020 für unwirksam erklärt waren worden. Eine Bezugnahme der beiden in der Planzeichnung dargestellten Sondergebiete wäre damit fehlerhaft, jedoch könnte die Gemeinde nunmehr kommunale Flächen zur Windenergienutzung analog der Vorentwurfsplanung ausweisen.

Nach Rücksprache mit dem Fachbereich Räumliche Planung des Landratsamtes Meißen, welcher in gleicher Beteiligung ebenfalls über die Unwirksamkeit der VREG informierte, nahm die Stadt Lommatzsch jedoch davon Abstand, in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Sondergebiete zur Nutzung der Windenergie auszuweisen. Die bestehenden Anlagen waren in der Planzeichnung bereits nachrichtlich dargestellt. Die Zulässigkeit neuer Anlagen, welche gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als privilegierte Anlagen im Außenbereich zu betrachten waren, konnte aus Sicht der Stadt pro Einzelfall in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geklärt werden. Planzeichnung und Begründung der Fortschreibung wurden entsprechend überarbeitet, der angesprochene Bezug zu den Vorrang- und Eignungsgebieten aus dem Regionalplan 2020 wurde entfernt.

#### Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz

Im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf verwies die Landesdirektion darauf, dass die Neuausweisung der Gewerbefläche G1 von einem Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz entlang des Ketzerbaches berührt wird und dass die beabsichtigte gewerbliche Nutzung die regionalplanerische Festsetzung nicht einschränken bzw. beeinträchtigen dürfe. Hierzu sei die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes maßgebend.

Die Hinweise der Landesdirektion bezüglich der Berührung von regionalplanerischen Festsetzungen wurden seitens der Stadt Lommatzsch zur Kenntnis genommen. Nach ihrer Einschätzung waren jedoch aufgrund der geringen Flächengröße und der Vorbelastung (ehemalige Nutzung als Wasserwerk) bei einer nachfolgenden gewerblichen Nutzung keine größeren Einwirkungen auf das Vorranggebiet am Ketzerbach zu erwarten. Die Stadt stellte klar, dass konkrete Auswirkungen einer gewerblichen Ansiedlung

erst in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren ermittelt und berücksichtigt werden könnten. Der Regionale Planungsverband erhob keine Bedenken gegen die Ausweisung dieser Fläche. Von den Fachbehörden kamen ebenfalls keine Einwendungen. An der Planung wurde festgehalten.

#### Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet Straße

Der Fachbereich Gebietliche Planung empfahl während der frühzeitigen Beteiligung, auf eine nachrichtliche Übernahme der planseitig dargestellte Trassenführung der Ortsumgehung Lommatzsch zu verzichten. Diese wäre zwar als Vorbehaltsgebiet raumordnerisch gesichert und auch im Landesverkehrsplan 2030 enthalten, bei Beibehaltung der Darstellung müsse die Gemeinde jedoch eine Umweltprüfung vornehmen und die Ergebnisse im Umweltbericht des FNP darstellen. In der Stellungnahme zum Entwurf wurde diese Empfehlung erneuert und auf die Vorgängerstellungnahme verwiesen.

Entgegen dieser Empfehlung hielt die Stadt Lommatzsch an der nachrichtlichen Übernahme der Trassenvariante Nord in der Planzeichnung fest, insbesondere nachdem die Realisierung dieses Vorhaben (Verlegung der Staatsstraße 85) den Konzeptionszeitraum des Flächennutzungsplanes übersteigen könnte. Aus Sicht der Stadt war die geplante Ortsumgehung zur Information ihrer Bürger unbedingt nachrichtlich darzustellen. Für eine strategische Umweltprüfung sah sich die Stadt Lommatzsch nicht in der Pflicht.

Auch der im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durch den Fachbereich Planungs- und Baurecht erneut vorgebrachten Forderung zur Entfernung der Trassenführung der nördlichen Ortsumgehung wurde nicht entsprochen. Die Stadt Lommatzsch führte dazu abschließend aus, dass diese Ortsumgehung eine dringende Notwendigkeit zur Entlastung der innerstädtischen Verkehrsströme wäre. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan sollte den Bedarf signalisieren. Die Darstellung der Ortsumfahrung erfolge entsprechend des im Regionalplanes ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes. Nachdem das betreffende Kapitel 3 „Verkehrsentwicklung“ von den Normenkontrollurteilen nicht betroffen und damit auch nicht unwirksam sei, gelte die Vorbehaltsfläche somit weiterhin als Grundsatz der Raumordnung. An der Planung wurde festgehalten.

#### Sonstige regionalplanerische Festsetzungen

Im Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden seitens verschiedener Behörden weitere Hinweise zu regionalplanerischen Festsetzungen gegeben (Altsiedellandschaft, Kulturlandschaftsschutz, Waldmehrung, Landwirtschaft etc.).

Diese Hinweise wurden mehrheitlich zur Kenntnis genommen. Nachdem die nachrichtliche Übernahme und Darstellung von regionalplanerisch festgesetzten Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete grundsätzlich nicht Planungsinhalt eines Flächennutzungsplanes ist, erfolgte eine Übernahme nur für diejenigen der Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete, die eine bauliche Nutzung der Flächen im Plangebiet erschwert oder verhindert hätten. Dies geschah aus Gründen der Information der betroffenen Öffentlichkeit wie auch zur Erläuterung von getroffenen Flächenausweisungen.

Mit eingetretener Unwirksamkeit der entsprechenden Kapitel des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge im Jahre 2024 wurden alle diesbezüglichen Darstellungen und Beschreibungen aus den Unterlagen entfernt.

### **Natur- und Artenschutz**

- *Landratsamt Meißen, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 02.08.2021, 09.08.2023 und 02.05.2025*

Die untere Naturschutzbehörde äußerte bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ihre Bedenkenfreiheit zu den vorgenommenen Bauflächenausweisungen, diese Einschätzung wurde auch in den folgenden zwei Beteiligungen aufrechterhalten. Die Behörde gab einen Hinweis zum Vorliegen eines Biotopes in einer geplanten innerörtlichen Wohnbaufläche (W3) und dem diesbezüglich nötigen Ausgleich. Zudem wurde generell darauf verwiesen, dass die in der Planung dargestellte Biotopkartierung überarbeitungsbedürftig und nicht aktuell sei. Es erfolgte weiterhin die Bitte um Prüfung, inwieweit an den Windenergie-Planungen außerhalb der im Regionalplan dafür festgesetzten Potentialgebiete festgehalten werden sollte. Diesbezüglich wäre ggf. die Vereinbarkeit der Standorte mit den Erhaltungszielen der betroffenen Vogelschutzgebiete im FNP darzulegen.

Die Stadt Lommatzsch nahm die Hinweise zur Kenntnis. Bezüglich der Biotopkartierungen stellte die Stadt klar, dass bereits mehrfach Abstimmungen mit dem Kreisumweltamt und dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie stattgefunden hatten. Da die Übernahme der Biotope in die Planung nur eine momentane und unvollständige Bestandaufnahme darstellte und keine verbindliche Festsetzung des Schutzcharakters damit einherging, verzichtete die Stadt Lommatzsch auf eine aufwendige und nicht zielführende Aktualisierung in den Unterlagen. In der Begründung zum Flächennutzungsplan wurde auf diesen Sachverhalt hingewiesen. Hinsichtlich der möglichen Betroffenheit von Vogelschutzgebieten durch geplante Windkraftanlagen (WKA) stellte die Stadt Lommatzsch klar, dass zwischenzeitlich die Umgriffe der beiden Sondergebiete „Windpark“ auf die im Regionalplan ausgewiesenen Grenzen der Vorrang- und Eignungsgebiete zurückgenommen und auf eine Darstellung von geplanten Anlagen verzichtet worden war. Eine Vereinbarkeit künftiger Standorte war aus Sicht der Stadt Lommatzsch daher nicht im FNP, sondern bei konkreten Vorhaben zur Errichtung einer WKA zu prüfen.

Mit Schreiben vom 09.08.2023, im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB verwies die uNB auf ein bisher nicht in den Unterlagen enthaltenes Naturschutzgebiet (NSG „Großholz Schleinitz und Petzschwitzer Holz“), welches sowohl kartenmäßig als auch textlich zu berücksichtigen wäre.

Den Forderungen der unteren Naturschutzbehörde wurde gefolgt. Das genannte NSG wurde, insoweit sein Umgriff sich auf dem Gemeindegebiet der Stadt Lommatzsch befand, in die Planzeichnung übernommen. Das Schutzgebiet wurde ebenfalls in der Begründung aufgenommen und dort auch seine wesentlichen Schutzziele aufgeführt.

- *BUND Landesverband Sachsen e.V., Schreiben vom 04.08.2023*

Der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) lehnte in seinem Schreiben, welches im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einging, die Planung ab und begründete diese Ablehnung durch die Inanspruchnahme von bisherigen Kleingartenanlagen durch die geplanten Bauflächen W1 und W2. Es sei bundesweit der Trend zu beobachten, Flächen von Kleingartenanlagen dem Überbauungsdruck zu opfern, obwohl diese einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität leisten, den Klimawandel abmildern und als Rückzugsräume im urbanen Raum fungieren würden.

Die Ablehnung der Planung durch den BUND wurde zur Kenntnis genommen. Die Stadt Lommatzsch stellte diesbezüglich klar, dass mit der Ausweisung der beiden Wohnbauflächen W1 und W2 bauliche Entwicklungsflächen für ihre Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden sollten und insbesondere auch dem städtebaulichen Leitgedanken der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen wurde. Zudem wäre zu berücksichtigen, dass das Gemeindegebiet der Stadt Lommatzsch über einen der besten Lößböden in Deutschland verfüge und sich schon aus diesem Grund Bauflächenausweisungen auf bisher ackerbaulich genutzten Flächen im Außenbereich verböten. Die Stadt Lommatzsch schätzte ein, dass auch bei Realisierung der Planung aufgrund der (geringen) Stadtgröße, dem ländlichen Umfeld und den lockeren Baustrukturen ausreichende Frischluftpotentiale sowie Begegnungs- und Rückzugsorte für die Einwohner zur Verfügung stehen würden und weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt blieben. An der Ausweisung der beiden innerörtlichen Bauflächen wurde festgehalten.

## **Wasser**

- *Landratsamt Meißen, Untere Wasserbehörde, Schreiben vom 02.08.2021, 09.08.2023 und 02.05.2025*

Die untere Wasserbehörde gab im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zahlreiche Hinweise zu nötigen Korrekturen des Verlaufs und der Bezeichnung von Fließgewässern in der Planzeichnung sowie der Darstellung der aktiven Grundwassermessstellen, zu den Rechtsgrundlagen des in der Planung gekennzeichneten Überschwemmungsgebietes, zur Hochwassersituation und der Gültigkeit des Hochwasserschutzkonzeptes des Ketzerbaches, zu den Belangen der Wasserrahmenrichtlinie und dem schlechten ökologischen Zustand der Fließgewässer im Plangebiet, zu den Hochwasserrückhaltebecken in Unterhaltungslast der Stadt Lommatzsch, zur kommenden Ausweisung eines Trinkwasserschutzgebietes in der Nachbargemeinde (Stadt Nossen) mit Ausdehnung der Schutzzone III auch auf das Plangebiet und zur praktizierten Abwasserentsorgung durch Einleitung bzw. Versickerung in Ortslagen mit dezentraler Entsorgung. Aufgrund der durch das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie im Gemeindegebiet identifizierten zahlreichen erosionsgefährdeten Abflussbahnen erfolgte eine Anregung zur Darstellung dieser Abflussbahnen in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes.

Hinsichtlich der Bauflächenausweisungen wurde auf den innerhalb der Mischbaufläche M1 befindlichen Verlauf des Dörschnitzer Dorfbaches und daraus evtl. entstehenden Restriktionen verwiesen. Zudem wurde das Erfordernis zur Prüfung der Abwasserentsorgung der geplanten Wohnbaufläche W4 in Altlommatzsch gesehen.

Den Forderungen der unteren Wasserbehörde wurde gefolgt. Im Rahmen der Entwurfserstellung erfolgte eine neuerliche Kontrolle und wenn nötig Korrektur der Gewässerverläufe und Bezeichnungen. Dabei wurden die aktuellen Daten aus dem iDA-Datenportal übernommen. Fehlende Gewässer wurden ergänzt. Auch die gemäß iDA-Datenportal aktiv betriebenen Grundwassermessstellen wurden, soweit noch nicht dargestellt, in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die im Unterhalt der Stadt Lommatzsch stehenden Hochwasserrückhaltebecken wurden ebenfalls gekennzeichnet. Der Verlauf des Dörschnitzer Dorfbaches entlang der neuen Mischbaufläche M1 wurde in der Planzeichnung ergänzt. Auf den gemäß § 24 Sächsisches Wassergesetz einzuhaltende Gewässerrandstreifen wurde in der Begründung hingewiesen. Weitere redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen zur Hochwassersituation und bereits ausgeführten Schutzmaßnahmen, den Rechtsgrundlagen, dem künftigen Hochwasserrisikomanagement etc. erfolgten in Begründung und Umweltbericht. Auf eine Darstellung von landwirtschaftlichen Dämmen zum Rückhalt von Sedimenten und der erosionsgefährdeten Abflussbahnen wurde zunächst verzichtet.

Die Hinweise zum zukünftigen Trinkwasserschutzgebiet der Trinkwasserfassung Schleinitz wurden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Lommatzsch stellte klar, dass eine nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung erfolgen könnte, sofern vor Feststellung der Flächennutzungsplanung die Grenzen der Schutzzone III vorliegen würden. Die in diesem Planbereich dargestellte Waldmehrwurfsfläche korrespondiere insofern mit der künftigen Ausweisung, Nutzungskonflikte wurden seitens der Stadt Lommatzsch nicht gesehen.

Hinsichtlich der Abwasserentsorgung für die geplante Wohnbaufläche W4 führte die Stadt Lommatzsch aus, dass diese durch einen vorhandenen Teilortskanal gesichert sei und aufgrund der geringen Größe der Baufläche und damit der geringen Anzahl an möglichen Bauparzellen nur mit einer geringen Erhöhung der Einleitmenge in den Kanal zu rechnen wäre.

Mit Schreiben vom 09.08.2023, im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf erneuerte die Behörde ihre Forderung zur Aufnahme der landwirtschaftlichen Rückhaltedämme und erosionsgefährdeten Abflussbahnen in die Planzeichnung. Diese wären als Flächen für die Wasserwirtschaft sowie Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB darzustellen. Zudem sollten das Hochwasserrückhaltebecken Messa 1 und die Hochwasserschutzmauer Wachtnitz in der Planzeichnung aufgenommen werden. Ebenso sollte hinsichtlich der neu ausgewiesenen gewerblichen Baufläche G1 auf die Einhaltung des Gewässerrandstreifen verwiesen werden. Weitere redaktionelle Korrekturen hinsichtlich der Gewässerverläufe, der Hochwassersituation, den rechtlichen Grundlagen und des Hochwasserschutzkonzeptes wurden angemerkt.

Bezüglich der geplanten Wohnbaufläche M4 sollten andere Entsorgungsmöglichkeiten als die Einleitung in den Vorfluter geprüft und dargelegt werden.

Die Stadt Lommatzsch folgte den Forderungen der unteren Wasserbehörde. Nach Zulieferung der entsprechenden Daten durch die Behörde wurden die landwirtschaftlichen Rückhaldedämme und die erosionsgefährdeten Abflussbahnen nachrichtlich in die Planzeichnung mit der gewünschten Kennzeichnung übernommen. Zudem erfolgte eine nochmalige Prüfung und ggf. Korrektur der Gewässerverläufe, die Darstellung und Behandlung des Hochwasserschutzrückhaltebeckens Messa 1 und der Hochwasserschutzmauer Wachnitz in der Planzeichnung und der Begründung sowie weitere redaktionelle Korrekturen und Ergänzungen, beispielsweise zur Einhaltung der Gewässerandstreifen.

Für die Wohnbaufläche in Altlommatzsch prüfte die Stadt Lommatzsch andere Entsorgungsmöglichkeiten. Die Entsorgung der Abwässer aus dem geplanten Baugebiet sollte künftig durch Anschluss an die bestehende Druckleitung erfolgen, welche Abwässer aus dem Ortsteil der Kläranlage Riesa zuführt. Der entsprechende Passus in der Begründung wurde aktualisiert.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB äußerte die untere Wasserbehörde Forderungen zum Nachtrag zweier landwirtschaftlicher Rückhaldedämme und gab weitere Hinweise zur Berücksichtigung der wasserrechtlichen Regelungen zum Gewässerschutz, zur Art (zentral bzw. dezentral) der Abwasserentsorgung in den einzelnen Ortsteilen und zur Niederschlagsentwässerung. Hinsichtlich der Abwasserentsorgung der neu geplanten Bauflächen wurde Zustimmung geäußert.

Den Forderungen wird gefolgt. Die fehlenden landwirtschaftliche Rückhaldedämme wurden in der Planzeichnung nachgetragen. Die Stadt Lommatzsch stellte diesbezüglich klar, dass die bislang in der Planzeichnung gekennzeichneten Dämme entsprechend den zum letzten Entwurf von der unteren Wasserbehörde zugelieferten Daten eingetragen worden waren. Die Hinweise der Behörde wurden zur Kenntnis genommen, es erfolgten letzte redaktionelle Korrekturen. Ebenso wurden, nach nochmaliger hausinterner Prüfung, die zur Abwasserentsorgung der einzelnen Ortsteile getätigten Angaben in der Begründung nochmals aktualisiert.

### **Hochwasserschutz**

- *Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen, Schreiben vom 08.07.2021, 09.08.2023 und 03.04.2025*

Die Landestalsperrenverwaltung (LTV) brachte in ihrem Schreiben innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine grundsätzlichen Einwände vor. Allerdings sollten die erforderlichen Unterhalts- und Instandsetzungsarbeiten an den Gewässern 1. Ordnung im Plangebiet gewährleistet und die Schutzvorschriften gemäß Wasserhaushaltsgesetz bzw. Sächsischem Wassergesetz in den ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten bei der weiteren Planung Berücksichtigung finden. Zudem wurde eine Ergänzung der

Begründung hinsichtlich Zuständigkeiten für den Gewässerunterhalt und die Hochwasserschutzanlagen sowie die Nennung der gesetzlichen Grundlagen für Gewässerstrandstreifen als erforderlich erachtet. Eine vollständige Renaturierung des Ketzerbaches wurde nicht als möglich angesehen. Die Landestalsperrenverwaltung gab ebenfalls Hinweise darauf, dass infolge der derzeitigen Erstellung neuer Gefahren- und Hochwasserkarten mit möglichen Auswirkungen auf die Überschwemmungsflächen (hier Ketzerbach) zu rechnen wäre.

Die generelle Zustimmung der Landestalsperrenverwaltung und die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Stadt Lommatzsch wurden jedoch mit der Fortschreibung der Flächennutzungsplanung keine Unterhaltspflichten für Gewässer oder Hochwasserschutzanlagen beschränkt oder beeinträchtigt. Die Stadt stellte klar, dass die in der Planzeichnung gekennzeichneten Überschwemmungsgebiete nachrichtlich übernommen wurden, um auf Einschränkungen bzw. Gefahren in der Flächennutzung hinzuweisen und gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 Baugesetzbuch im Sinne des Hochwasserschutzes von (neuer) Bebauung freigehalten wurden. Die in der Planung aufgeführte Renaturierung der Ketzerbachaue sei eine übergeordnete Zielvorstellung, die die Stadt Lommatzsch mit dem Hintergrund sowohl des Hochwasser- wie auch Naturschutzes verfolgen würde. Beschränkungen bei der Realisierung z.B. aufgrund der bestehenden Bebauung in den Ortslagen seien davon unbenommen.

Den Anregungen der Landestalsperrenverwaltung wurde im Übrigen gefolgt, die gewünschten Angaben wurden ebenso wie die Informationen zur Aktualisierung der Hochwasserschutzkonzepte in der Begründung ergänzt.

Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf betonte die LTV die Gültigkeit der Hinweise und Forderungen aus der Vorgängerstellungnahme, sofern diese nicht bereits eingearbeitet seien. Es erfolgte ein nochmaliger Hinweis, dass die Erstellung neuer Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten Auswirkungen auf die Ausdehnung der Überschwemmungsflächen haben könnte, zudem wurde ein neuer Zeithorizont für die angestrebte Fertigstellung der Karten (nicht vor Ende 2026) genannt. Nachdem die in der Begründung enthaltene Beschreibung der Hochwassersituation auf den Berichten zur Gefahrenlage von 2005 basiere und sich zwischenzeitlich sowohl die hydrologischen Daten geändert als auch Schutzmaßnahmen umgesetzt worden wären, sei diese Beschreibung nicht mehr zutreffend und könne aus Sicht der LTV entfallen.

Die Stadt Lommatzsch stellte klar, dass die Hinweise und Forderungen aus der Vorgängerstellungnahme bereits berücksichtigt worden waren. Den Anregungen der Landestalsperrenverwaltung wurde gefolgt, in der Begründung wurde die Zeitschiene zur Fertigstellung neuer Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten für den Ketzerbach aktualisiert und die veralteten Ausführungen zur Gefahrenlage von 2005 entfernt.

Mit Schreiben vom 03.04.2025 kam die Landestalsperrenverwaltung zu der Einschätzung, dass bezüglich der geänderter Teile keine Betroffenheit vorläge und die Hinweise aus den Vorgängerstellungnahmen angemessen berücksichtigt wurden.

## **Boden und Altlasten**

- *Landratsamt Meißen, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 02.08.2021, 09.08.2023 und 02.05.2025*

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung forderte die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, dass die Auswirkungsprognose beim Schutzgut Boden hinsichtlich möglicher Folgewirkungen, die sich durch bekannte und für das Plangebiet relevante Änderungen bei anderen Schutzgütern ergeben, zu ergänzen sei. Dem wurde gefolgt, der Umweltbericht wurde um die entsprechenden Ausführungen ergänzt.

Mit Schreiben vom 09.08.2023 stimmte die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ohne weitere Forderungen und / oder Hinweise zu. Auch im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB hielt die Behörde ihre Einschätzung aufrecht, dass der Planung keine Belange entgegenstehen.

- *Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Schreiben vom 07.07.2021, 09.08.2023 und 17.04.2025*

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie teilte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach Prüfung der Unterlagen mit, dass der Planung keine geologischen Bedenken (außer rohstoffgeologischen, siehe Kapitel Regionalplanerische Vorranggebiete) entgegenstünden. Es wurde ein Hinweis auf ein im Plangebiet vorhandenes Geotop getätigt, für welches jedoch kein Schutzstatus bekannt sei.

Die generelle Bedenkenfreiheit hinsichtlich der geologischen Belange wurde seitens der Stadt Lommatzsch zur Kenntnis genommen. Nachdem für das vorhandene Geotop kein Schutzstatus bestand entschied sich die Stadt zunächst dafür, eine Erwähnung in der Begründung zu unterlassen, zumal das betreffende Areal keine Überplanung erfuhr.

Mit Schreiben vom 09.08.2023 innerhalb der Beteiligung zum Entwurf hielt das LfULG seine Bedenkenfreiheit aus geologischer Sicht weiterhin aufrecht, bat jedoch nochmals um Aufnahme der Hinweise zum Geotopschutz in die Unterlagen. Dem wurde gefolgt. In seiner Stellungnahme zur erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB bestätigte das Landesamt, dass alle geologischen Hinweise beachtet wurden.

- *Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal, Schreiben vom 30.06.2021 und 02.08.2023*

Der Zweckverband Abfallwirtschaft gab in seiner ersten Stellungnahme an, dass er Inhaber von drei im Plangebiet liegenden Altdeponien sei (AD Kellerberg, AD Leuben und AD Tiefes Loch). Der Verband teilte weiterhin mit, dass für alle Deponien Stilllegungsbescheide der Landesdirektion Sachsen vorlägen und eine landwirtschaftliche Nutzung der betreffenden Flächen lediglich in Form von Dauergrünland zulässig sei. Er bat um korrekte Darstellung der Altdeponien in den Unterlagen.

Den Anregungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft wurde gefolgt. Die Deponieflächen wurden in der Planzeichnung als Grünflächen ausgewiesen, um ihre zulässige Nutzung als Dauergrünland kenntlich zu machen. Eine Überbauung und / oder bauliche Nutzung war für alle vorgenannten Flächen nicht geplant. In die Begründung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde eine entsprechende Erläuterung eingefügt.

Mit Schreiben vom 02.08.2023 teilte der Zweckverbandes Abfallwirtschaft mit, dass gegen die Planung keine Bedenken bestanden.

- *Sächsisches Oberbergamt, Schreiben vom 14.06.2021, 13.07.2023 und 26.03.2025*

Das Oberbergamt gab in seiner ersten Stellungnahme Hinweise zu dem unter Bergaufsicht stehenden Betrieb im Plangebiet (Sandgrube Churschütz) und darauf, dass im Plangebiet mehrere Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen (u.a. „Schaukellerareal Lommatzsch“) vorhanden seien. Für geplante Baumaßnahmen wurde die Empfehlung geäußert, objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen beim sächsischen Oberbergamt einzuholen. Es erfolgte gleichfalls ein Hinweis auf die sog. Hohlraumkarte. Zudem befänden sich im Geltungsbereich Restlöcher stillgelegter Tagebaue (Steinbrüche, Sand-, Kies- und Lehmgruben), für die sich die ordnungspolizeiliche Zuständigkeit des Oberbergamtes ergäbe.

Diese Hinweise wurden durch die Stadt Lommatzsch zur Kenntnis genommen. Es konnte festgestellt werden, dass lediglich eine neue ausgewiesene Baufläche, die Gemeinbedarfsfläche zur Erweiterung der Schule, sich in einem solchen Gebiet situierte. Diesbezüglich wurde in der Begründung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ein Hinweis zur Einholung von standortbezogenen Informationen bei geplanten Baumaßnahmen ergänzt. Die Informationen zum aktiven Sandtagebau Churschütz und zu den im Gemeindegebiet vorhandenen Restlöchern alter Tagebaue wurden ebenfalls nachrichtlich in die Begründung aufgenommen.

Mit Schreiben vom 13.07.2023 ergänzte das Oberbergamt seine Vorgängerstellungnahme von 2021 um Hinweise zu durchgeführten Erkundungsbohrungen der SDAG Wismut, zum Zustand der Bohrlöcher und evtl. entstehenden Gefährdungen bei unvertretenen Bohrlöchern (sog. Tagebrüche). Es wurde eingeschätzt, dass aufgrund des guten Verwahrungszustandes von den Bohrungen nur eine geringe Gefährdung ausgehe.

Die aktuell eingegangenen Hinweise zu dem Bohrungen der SDAG Wismut wurden zur Kenntnis genommen, in der Begründung erfolgte ein Verweis auf die örtliche Situation.

In seinem Schreiben im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB äußerte das Oberbergamt Bedenkenfreiheit zur Planung, sofern die Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches der Abbaufäche der Sandgrube Churschütz gemäß den bergrechtlichen Betriebsplänen und eine Herausnahme der geplanten Waldmehrung bzw. Landwirtschaftsfläche in diesem Umgriff erfolgen würde.

Zudem wurde angeregt, zu prüfen, ob nach Herausnahme der Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete zum Rohstoffabbau und der langfristigen Sicherung von Rohstofflagerstätten aus der Planzeichnung ggf. nicht vorherige gültige regionalplanerische Regelungen zu übernehmen wären.

Die grundsätzliche Bedenkenfreiheit des Oberbergamtes wurde zur Kenntnis genommen. Die Stadt Lommatzsch stellte klar, dass in früheren Stellungnahmen zwar Angaben zu der unter Bergrecht stehenden Sandgrube Churschütz getätigt, jedoch keine Änderungen im Umgriff der Darstellung verlangt worden waren. Der Anregung des Oberbergamtes wurde jedoch gefolgt, in der Planzeichnung erfolgte eine Anpassung der räumlichen Ausdehnung der Sandgrube gemäß den vorliegenden Angaben. Die Begründung wurde ebenfalls redaktionell angepasst. Dem Oberbergamt wurde weiterhin mitgeteilt, dass aufgrund von Forderungen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Meißen die nachrichtliche Kennzeichnung der Waldmehrungsflächen aus der Planzeichnung komplett entfernt wurde. Die Anregung hinsichtlich der regionalplanerischen Sachverhalte wurde geprüft und mit dem Sachgebiet Räumliche Planung des Landratsamtes Meißen besprochen. Von einem Rückfall auf den Regionalplan von 2009 war planungsrechtlich nicht auszugehen.

### **Immissionsschutz**

- *Landratsamt Meißen, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 02.08.2021, 09.08.2023 und 02.05.2025*

Durch die untere Immissionsschutzbehörde wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Hinblick auf den vorbeugenden Lärmschutz ausgeführt, dass geplante Windkraftanlagen in den Sondergebieten „Windpark“ die Mindestabstände zur bestehenden Wohnbebauung unterschreiten würden. Ebenso wurde darauf verwiesen, dass die geplante Wohnbaufläche W1 an ein bestehendes Gewerbegebiet grenze und sich damit zwei unverträgliche Nutzungen gegenüberstünden. In künftigen Bauantragsverfahren würde gegebenenfalls eine Schallimmissionsprognose erforderlich, da unzulässige Lärmimmissionen nicht auszuschließen wären.

Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Lommatzsch stellte klar, dass zwischenzeitlich aufgrund von Forderungen der Landesdirektion und des Fachbereichs Bau- und Planungsrecht die Umgriffe der beiden Sondergebiete „Windpark“ auf die im Regionalplan ausgewiesenen Grenzen der Vorrang- und Eignungsgebiete zurückgenommen und auf eine Darstellung von geplanten Anlagen verzichtet wurde. Eine Prüfung der Mindestabstände von geplanten Anlagen zur bestehenden Wohnbebauung sollte bei konkreten Vorhaben in nachfolgenden Verfahren oder Planungen erfolgen. An der Ausweisung der geplanten Wohnbaufläche W1 wurde zunächst festgehalten, nachdem die untere Immissionsschutzbehörde jedoch auch in ihrer Stellungnahme innerhalb der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB diese Bedenken aufrechterhielt, wurde die betreffende Fläche im geänderten Entwurf verkleinert und als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Mit Schreiben vom 02.05.2025 äußerte die untere Immissionsschutzbehörde, dass Belange des Lärmschutzes der geänderter Planung nicht entgegenstehen. Die Behörde bestätigte gleichfalls, dass hinsichtlich Geruchsimmissionen aus Tierhaltungsanlagen weiterhin keine Bedenken gegen die Planung bestanden.

### **Waldmehrung**

- *Landratsamt Meißen, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 02.08.2021, 09.08.2023 und 02.05.2025*

Sowohl innerhalb der frühzeitigen als auch der folgenden Beteiligung verwies die untere Naturschutzbehörde darauf, dass die Darstellung der Waldmehrungsplanung zwar generell befürwortet würde, jedoch diese vorgesehenen Aufforstungen in den Natura 2000-Gebieten und im Naturschutzgebiet „Täler südöstlich Lommatzsch“ den jeweiligen Schutzzeilen der Gebiete widersprächen. Es wurde gefordert, die planseitige Kennzeichnung in den betreffenden Schutzgebieten zu entfernen.

Die Stadt Lommatzsch stellte zunächst klar, dass die Waldmehrungsplanung nachrichtlich vom Staatsbetrieb Sachsenforst übernommen wurde und eine Information für die Eigentümer bzw. Pächter der mehrheitlich landwirtschaftlich genutzten Grundstücke darstellen würde. Gemäß der im März 2024 erfolgten Abstimmung mit der oberen Forstbehörde seien die in der Planzeichnung überlagernd eingetragenen Flächen immer noch aktuell und stellten lediglich eine informelle Angebotsplanung dar. Zugunsten des Informationscharakters der Flächennutzungsplanung entschied sich die Stadt Lommatzsch daher zunächst, die Waldmehrung weiterhin komplett darzustellen, zumal die untere Naturschutzbehörde selbst die Darstellung der Waldmehrungsplanung (außerhalb der Schutzgebiete) befürwortete und auch andere Fachbehörden ihre Darstellung befürworteten bzw. für sinnvoll oder informativ erachteten.

Nachdem die untere Naturschutzbehörde in ihrem Schreiben vom 02.05.2025 weiterhin die Streichung der Waldmehrungsflächen in den Schutzgebieten forderte, welche sie als unzulässig und auch nicht als genehmigungsfähig ansah, gab die Stadt Lommatzsch der Forderung statt. Da sie als Kommune weder eine fachliche Wertung dieser Planung vornehmen noch eventuell notwendige Prüfungen zur Zulässigkeit durchführen konnte bzw. wollte, entfiel die Darstellung nunmehr komplett auch außerhalb der Schutzgebiete.

### **Belange der Forst- und Landwirtschaft**

- *Landratsamt Meißen, Untere Forstbehörde / Untere Landwirtschaftsbehörde, Schreiben vom 02.08.2021, 09.08.2023 und 02.05.2025*

Sowohl innerhalb der frühzeitigen als auch der folgenden Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes äußerte die untere Forstbehörde ihre Bedenkenfreiheit zur Planung, zumal auch keine Abgänge im Waldbestand erkennbar wären. Die im Gemeindegebiet vorhandenen Waldflächen sollten vorrangig geschützt und entwickelt werden. Die überlagernde Darstellung der Waldmehrungsflächen wurde ausdrücklich begrüßt.

Bezüglich der neu ausgewiesenen Bauflächen wurden vorsorglich auf die Vorgaben des Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG) hinsichtlich der Ausgleichspflicht bei Waldumwandlung und dem nötigen Abstand von Bauflächen (baulichen Anlagen mit Feuerstätten) zu Wald verwiesen.

Die Zustimmung zur Planung seitens der unteren Forstbehörde wurde zur Kenntnis genommen. Die Stadt Lommatzsch stellte klar, dass eine Reduzierung des im Gemeindegebiet ohnehin geringen Waldflächenanteils mit der vorliegenden Planung nicht beabsichtigt sei. Die Hinweise zum Schutz des bestehenden Waldes, dem nötigen Abstand zwischen baulichen Anlagen und Waldflächen und zu den erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen im Falle einer Waldumwandlung gemäß Sächsischen Waldgesetz wurden ebenfalls zur Kenntnis genommen und sollten, soweit erforderlich, bei nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren Berücksichtigung finden.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung bestätigte die untere Forstbehörde mit Schreiben vom 02.05.2025 die weiterhin bestehende Bedenkenfreiheit zur Planung und äußerte, dass auch die aktuell getätigten Änderungen keinen Einfluss auf die im bisherigen Verfahrensverlauf abgegebenen Stellungnahmen hätten.

Die weiterhin bestehende Zustimmung zur Planung wurde zur Kenntnis genommen. Die untere Forstbehörde wurde darüber informiert, dass sich die Stadt Lommatzsch leider gezwungen sah, aufgrund von Forderungen der unteren Naturschutzbehörde die Darstellung der Waldmehrfungsflächen aus der Planzeichnung komplett zu entfernen.

Die untere Landwirtschaftsbehörde äußerte während des gesamten Verfahrens, dass keine Einwände aus agrarstruktureller Sicht bestünden. Dies wurde durch die Stadt Lommatzsch zur Kenntnis genommen.

### **Natürliche Radioaktivität**

- *Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Schreiben vom 07.07.2021 und 09.08.2023*

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie teilte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden mit, dass die Belange des Strahlenschutzes zum derzeitigen Stand nicht unmittelbar berührt wären. Für das Plangebiet lägen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Es wurden allgemeine Hinweise zum Radonschutz gegeben und ausgeführt, dass bei weiterführender Planungen die Anforderungen an den Radonschutz berücksichtigt werden müssten.

Die Stadt Lommatzsch nahm die vorgebrachten Hinweise zur Kenntnis. In die Begründung des FNP wurde ein Unterpunkt zur radiologischen Situation im Plangebiet gemäß den Erkenntnissen des Landesamtes und die bei weiterführenden Planungen zu berücksichtigende Rechtslage hinsichtlich des Schutzes vor Radon eingefügt.

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie schätzte mit Schreiben vom 09.08.2023 ein, dass die Hinweise zur natürlichen Radioaktivität in der Flächennutzungsplanung angemessen berücksichtigt wurden.

### **Anlagensicherheit / Störfallvorsorge**

- *Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Schreiben vom 09.08.2023*

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie äußerte in seinem Schreiben, welches im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf einging, keine Bedenken aus Sicht der Anlagensicherheit und Störfallvorsorge. Im Hinblick auf die neu ausgewiesene Gewerbefläche G1 wurde ein Hinweis zur möglichen Ansiedelung von Betrieben, welcher der Störfall-Verordnung unterlägen und auf die diesbezüglich einzuhaltenden Sicherheitsabstände zwischen Betriebsbereichen und benachbarten Schutzobjekten gegeben.

Die Bedenkenfreiheit aus Sicht der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge wurde durch die Stadt Lommatzsch zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu evtl. nötigen Sicherheitsabständen bei einer Betriebsansiedelung auf der ausgewiesenen gewerblichen Baufläche G1 wurden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Stadt stellte diesbezüglich klar, dass sie bei Relevanz in nachfolgenden Verfahren (verbindliche Bauleitplanung, Genehmigungsverfahren nach BImSchG) berücksichtigt würden.

Weitere Hinweise hatten sich nicht ergeben, an der Planung wurde festgehalten.

### **Denkmalpflege**

- *Landratsamt Meißen, Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 02.08.2021, 09.08.2023 und 02.05.2025*
- *Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, Schreiben vom 26.07.2021 und 21.08.2023*

Die untere Denkmalschutzbehörde verwies in ihrem Schreiben vom 02.08.2021 auf die hohe Wertigkeit der im Plangebiet vorhandenen Kulturdenkmale als Zeugnisse der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur und auf die Genehmigungspflichten gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG).

Das Landesamt für Denkmalpflege teilte in seiner Stellungnahme innerhalb der frühzeitigen Beteiligung mit, dass denkmalpflegerische Belange durch die Planung berührt wären, jedoch dem vorgelegten Entwurf keine prinzipiellen Belange aus konservatorisch-denkmalfachlicher Sicht entgegenstünden. Es wurde auf die monatsaktuelle Erfassung der Kulturdenkmalliste verwiesen. Zudem wurde festgestellt, dass sich mehrere der neu ausgewiesenen Bauflächen (M2, W4, W2) im unmittelbaren Umgebungsbereich von Kulturdenkmälern befänden und damit bei späteren baulichen Entwicklungen zwingend die Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung erforderlich wäre.

Die Hinweise der Denkmalschutzbehörden wurden durch die Stadt Lommatzsch zur Kenntnis genommen. In die Begründung zum Flächennutzungsplan wurde ein Hinweis auf das Erfordernis einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bei sich aus der Planung ableitenden baulichen Tätigkeiten eingefügt. Die Stadt Lommatzsch stellte weiterhin klar, dass die Ausweisungen im Flächennutzungsplan (der als solcher nicht auf Vollzug ausgerichtet ist) keine direkten Auswirkungen auf die im Plangebiet befindlichen Kulturdenkmäler besäßen und demzufolge ein monatsgenauer Abgleich während des ganzen Verfahrens nicht nötig sei. Die zum Vorentwurf der Fortschreibung des FNP zusammengestellte Liste wurde jedoch im Rahmen der Entwurfserstellung nochmals gegengeprüft.

In den beiden nachfolgenden Beteiligungen äußerten die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege ihre generelle Zustimmung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und brachten keine weiteren Forderungen oder andersgeartete Hinweise vor.

Bei Erstellung der endgültigen Planfassung wurden die Planunterlagen mit der aktuellen Denkmalliste nochmals gegengeprüft und ein weiteres Objekt, welches zwischenzeitlich den Denkmalstatus erlangt hatte, in die Planzeichnung und die entsprechende Anlage 3.2 „Bau- und Kulturdenkmale“ aufgenommen.

## 2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Von der Öffentlichkeit wurden innerhalb der frühzeitigen Beteiligung 2021 und der folgenden öffentlichen Auslegung der Unterlagen 2023 keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht. Erst während der erneuten Beteiligung und Veröffentlichung der Unterlagen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB ging eine Stellungnahme ein.

### *- Bürger 1, Schreiben vom 23.04.2025*

Der Bürger bat in seinen Ausführungen darum, für Grundstücke in seinem Besitz und weitere Nachbargrundstücke eine Umwidmung von der derzeitigen Ausweisung als Gewerbegebiet in Mischgebiet vorzunehmen. Damit sollte eine zukünftige Wohnnutzung ermöglicht werden.

Diesen Anregungen konnte zum damaligen Stand des Aufstellungsverfahrens nicht mehr entsprochen werden. Nach einem Aufstellungszeitraum von mittlerweile 8 Jahren mit drei durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden sollte das Verfahren aus Sicht der Stadt Lommatzsch zum Abschluss kommen. Geänderte Bauflächenausweisungen hätten eine weitere Beteiligung erforderlich gemacht und damit zu erheblichen Aufwendungen und Verzögerungen geführt.

Zudem befanden sich die durch den Bürger genannten Grundstücke im Umgriff eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, welcher ebenfalls Gewerbeflächen auswies. Die Stadt Lommatzsch wies den Bürger darauf hin, dass auch bei einer geänderter Ausweisung der Grundstücke im Flächennutzungsplan kein Baurecht z.B. für Wohngebäude entstünde, dazu müsse der rechtsgültige Bebauungsplan geändert werden. Dem Bürger wurde diesbezüglich vorgeschlagen, auf die Stadtverwaltung zuzugehen, um nach Rechtswirksamkeit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eine Bebauungsplanänderung und eine parallellaufende Änderung des FNP im betroffenen Teilbereich anzustreben.

## **Planungsalternativen**

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist im Rahmen der Prüfung der Umweltauswirkungen für ein Vorhaben auch die Möglichkeit anderer Planungsräume in Betracht zu ziehen, also eine Prüfung möglicher Alternativen vorzunehmen.

In der vorliegenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden vorrangig neue Wohn- und Mischbauflächen in sehr moderatem Umfang ausgewiesen. Dabei handelte es sich mehrheitlich um bestehende Innerortspotentiale im Stadtgebiet bzw. um Arrondierungen an Ortsrändern. Diese Flächen sind aufgrund ihrer möglichen Anbindung an bestehenden Siedlungsflächen und Infrastruktureinrichtungen / Erschließungsanlagen sowie aufgrund des Fehlens von hochwertiger Ausstattung des Natur- und Landschaftsraumes als im hohen Maße geeignet für die Neuausweisung zu betrachten.

Der geplante Standort der gewerblichen Baufläche ist durch seine von schutzbedürftigen Nutzungen abgesetzte Lage, die gute Erschließung und die Vorbelastung aufgrund Vornutzung sehr gut geeignet für die getätigte Ausweisung. Mit der Nachnutzung einer aufgelassenen Versorgungsfläche wird dem Leitgedanken des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Bei der neu ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche handelte es sich um eine konkrete, standortbezogene Erweiterung, für die Alternativstandorte nicht in Betracht kamen.

Das Gemeindegebiet von Lommatzsch wird durch die agrarische Nutzung dominiert, die von den hervorragenden Lössböden herrührt. Zudem existieren insbesondere im südöstlichen Teil des Plangebietes mehrere Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes (FFH-Gebiet, Europäisches Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiete) sowie des Hochwasserschutzes (festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Ketzerbaches), welche Restriktionen für die weitere bauliche Entwicklung der Stadt und des Gemeindegebietes bilden. Mit der getätigten Ausweisung von neuen Bauflächen im innerstädtischen Bereich bzw. in direkter Ortsrandlage konnte ein Eingriff sowohl in die wertvollen Agrarflächen als auch in die o.g. Schutzgebiete vermieden werden.

An dieser Stelle wird ergänzend hierzu auf die Ausführungen in der Begründung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

Lommatzsch, 08.05.2026



-----  
Dr. Anita Maaß  
Bürgermeisterin