- Teil C -

Stadt Lommatzsch

Landkreis Meißen

Bebauungsplan „Mischgebiet Messa Ic“

- Vorentwurf -

BEGRÜNDUNG

mit vorläufigem Umweltbericht

vom 20.08.2026

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

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung 4

2. Beschreibung des Plangebietes 6

2.1 Lage und Größe 6
2.2 Geltungsbereich 7
2.3 Tatsächlicher Bestand und Nutzungen 7
2.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen 7
2.5 Topografie und Vegetation 8
2.6 Geologie und Hydrologie 8

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation 10

3.1 Übergeordnete Planungsvorgaben 10
3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan 11
3.3 Bauplanungsrechtliche Situation 12
3.4 Eigentumsverhältnisse 13

4. Ziele der Planung 14

4.1 Art der baulichen Nutzung 14
4.2 Maß der baulichen Nutzung 14
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Geschossigkeit 15
4.4 Begründung weiterer Festsetzungen 16
4.4.1 Abstandsflächen 16
4.4.2 Mindestgröße von Grundstücken 16
4.4.3 Höhenlage, Bezugspunkte 16
4.4.4 Gestaltungsfestsetzungen 17
4.4.5 Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen 17
4.4.6 Werbeanlagen 17
4.5 Grünordnung, Freiraumgestaltung 18

5. Verkehrliche Erschließung 19

5.1 Motorisierter Individualverkehr 19
5.2 Ruhender Verkehr 19
5.3 Fuß- und Radwegeverbindungen 19

6. Ver- und Entsorgung 20

6.1 Wasserversorgung 20
6.2 Abwasserentsorgung 20
6.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung 20
6.4 Strom- und Gasversorgung 21
6.5 Fernmeldeanlagen 21
6.6 Abfallbeseitigung 21

7. Umweltbericht 22

7.1 Einleitung 22
7.1.1 Allgemein 22
7.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung 22
7.1.3 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung 22
7.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 23

7.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes ... 23
7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ... 23
7.2.3 Bewertung der Umweltauswirkungen und Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ... 23
7.3 Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens ... 32
7.3.1 Baubedingte Auswirkungen ... 32
7.3.2 Betriebsbedingte Auswirkungen ... 33
7.4 Kumulative Auswirkungen ... 34
7.4.1 Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen ... 34
7.4.2 Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen ... 34
7.4.3 Beschreibung von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind ... 34
7.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich ... 35
7.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter ... 35
7.5.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich ... 35
7.5.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung ... 36
7.6 Planungsalternativen ... 37
7.7 Zusätzliche Angaben ... 37
7.7.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ... 37
7.7.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) ... 38
7.7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 38

8. Sonstige Hinweise ... 40

8.1 Archäologie und Denkmalschutz ... 40
8.2 Baugrunduntersuchungen und Bohranzeige- / Bohrergebnismitteilungspflicht ... 40
8.3 Altlasten ... 41

9. Städtebauliche Statistik ... 41

10. Inkrafttreten ... 41

Begründung zum Bebauungsplan „Mischgebiet Messa Ic“ der Stadt Lommatzsch in der Fassung vom 20.08.2026 (Vorentwurf).

Der Bebauungsplan wird aufgrund folgender Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung erlassen:
- § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verfasser: Arnold Consult AG
Heinrich-Heine-Str. 26
01662 Meißen

1. Anlass der Planung

Die Stadt Lommatzsch beabsichtigt, das am südwestlichen Stadtrand gelegene Areal zwischen der Jessener Straße im Norden und Osten, der Döbelner Straße im Südosten und der Elbtalstraße im Südwesten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Die betroffenen Flurstücke liegen vollumfänglich im Geltungsbereich des rechtsgültigen B-Planes „Messa Ia, Messa Ib“, dessen letzte (1.) Änderung“ im Jahre 1999 mit Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft trat. In diesem Bebauungsplan ist ein Großteil der Flächen als Gewerbegebietsflächen ausgewiesen, diese Flächen sollen mit der aktuellen Planung in Mischgebietsflächen umgewandelt werden. Hintergrund dieser Planungsabsicht ist die fehlende städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit, welche sich bereits seit Jahren durch Flächenleerstand und fehlende Absichten zur Niederlassung von Gewerbebetrieben dokumentiert. Aufgrund der bestehenden Bebauung und Eigentümerstruktur ist die Weiterentwicklung des Areals als Gewerbegebiet nicht mehr vollumfänglich möglich. Dagegen besteht der Bedarf an Mischgebietsflächen, die neben der Nutzung mit nichtstörendem Gewerbe auch die Wohnnutzung ermöglichen.

Zugleich soll das im rechtsgültigen B-Planes „Messa Ia, Messa Ib“ entlang der Jessener Straße ausgewiesene kleinteilige Mischgebiet ausgeweitet werden, um den baulichen Erhalt bzw. die Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung zu gewährleisten.

Das im Planbereich befindliche, gemäß § 21 Abs. 1 Sächsischem Naturschutzgesetz geschützte Biotop wird von diese Entwicklungsabsichten nicht betroffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Messa Ic“ soll der rechtsgültige B-Plan „Messa Ia, Messa Ib – 1. Änderung“ in dem betreffenden Bereich geändert und insoweit aufgehoben werden.

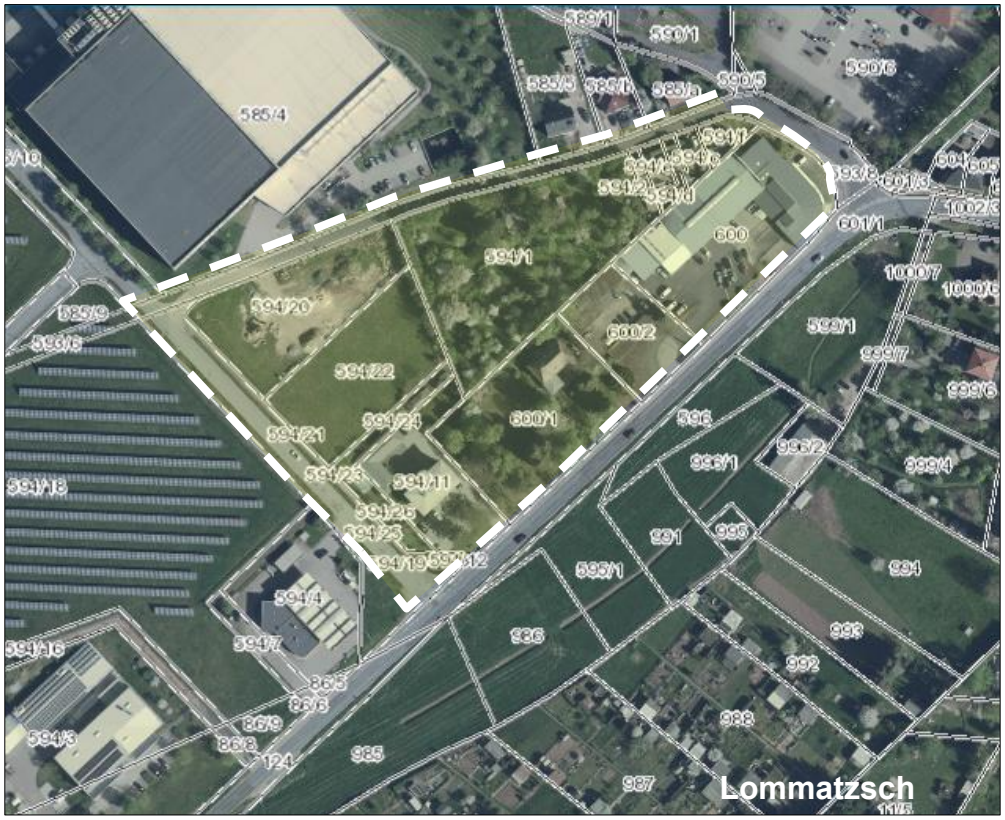
Für die langfristige Sicherung der geplanten gemischten Bebauung an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen an diesen Bereich hat der Stadtrat der Stadt Lommatzsch daher am 10.12.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Messa Ic“ beschlossen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Größe

Die Stadt Lommatzsch befindet sich linksseitig der Elbe zwischen den Städten Meißen im Südosten und Riesa im Norden. Sie ist von den beiden vorgenannten größeren Städten jeweils etwa 12 km entfernt (Luftlinie). Die Kleinstadt bildet den Hauptort des gleichnamigen Gemeindegebietes mit 37 weiteren, sehr viel kleineren Ortsteilen. Die Bebauungs- und Siedlungsstruktur ist in Lommatzsch selbst kleinstädtisch, in der Umgebung und den einzelnen Ortslagen im Gemeindegebiet ländlich geprägt.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Stadtrand von Lommatzsch, nordwestlich der Döbelner Straße (Staatsstraße 32), im Übergang zwischen den nordöstlich benachbarten, gemischt genutzten Siedlungsflächen des Stadtzentrums vom Lommatzsch und den in den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts entwickelten Gewerbegebieten „Messa I“ und „Messa II“.



Übersicht Lage Plangebiet; © Geoportal Sachsenatlas 2026

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 2,85 ha. Davon entfallen künftig ca. 2,08 ha auf die geplanten Mischgebiete (MI), ca. 0,35 ha auf bestehende Grünflächen (Biotop), ca. 0,003 ha auf Versorgungsflächen und ca. 0,42 ha auf bestehende öffentliche Verkehrsflächen.

2.2 Geltungsbereich

Der Umgriff des Bebauungsplanes „Mischgebiet Messa Ic“ umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 594/1, 594/2, 594/c, 594/d, 594/e, 594/f, 594/11, 594/12, 594/20, 594/21, 594/22, 594/23, 594/24, 594/25, 594/26; 600; 600/1, 600/2, sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 594/19 (Elbtalstraße) und 593/8 (Jessener Straße), jeweils Gemarkung Lommatzsch und ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Tatsächlicher Bestand und Nutzungen

Das Plangebiet wird bereits teilweise zu gewerblichen und teilweise zu Wohnzwecken genutzt. Gewerblich genutzte Baustrukturen finden sich mehrheitlich entlang der im Süden anliegenden Döbelner Straße. Auf den Grundstücken Flur-Nrn. 600 und 600/2 befindet sich ein Autohaus mit entsprechendem Gebäudebestand (Verkaufsgebäude, Werkstätten, Garagen etc.) und großflächig versiegelten Zufahrten und Stellplätzen. Die Hauptgebäude der zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke situieren sich an der Döbelner und ebenso an der Jessener Straße. In den rückwärtigen Bereichen der wohnbaulich genutzten Grundstücke Flur-Nrn. 594/2, 594/c, 594/d, 594/e und 594/f ist eine Vielzahl von kleineren Nebengebäuden vorhanden, auch hier ist der Versiegelungsgrad, bezogen auf die jeweilige Grundstücksgröße, sehr hoch anzusetzen. Das nordwestliche Grundstück Flur-Nr. 594/20 wird durch den städtischen Bauhof derzeit als Lagerfläche genutzt. Die nicht überbauten bzw. versiegelten Flächen im Plangebiet werden als Garten- und Grünland genutzt.

2.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das geplante Mischgebiet angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch sehr unterschiedliche (inhomogene) Strukturen und Nutzungen:

- im Nordwesten und Norden durch die gewerblichen Anlagen und großflächige Hallenbauten des Gewerbegebietes „Messa Ia und Messa Ib“ sowie kleinteilige Wohnbebauung,
- im Nordosten durch einen größeren Einzelhandelsmarkt mit seinen Stellplatzflächen und darüber hinaus durch Wohnbebauung,
- im Südosten durch die anliegende Döbelner Straße (S 32) und darüber hinaus durch Grünlandflächen, durch die der sog. Lommatzscher Bahngraben fließt und das am nördlichen Einlauf des Gewässers situierte Hochwasserrückhaltebecken,
- im Südwesten durch eine Tankstelle,
- im Westen durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen, die ebenfalls dem Gewerbegebiet „Messa Ia und Messa Ib“ zuzuordnen sind.

Die umgebende Wohnbebauung ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Gebäude und teilweise großzügige Garten- und Grünflächen. Hauptdachformen der Wohnbebauung sind Satteldächer sowie Walm- und Krüppelwalmdächer mit naturroter oder anthrazitfarbener Dacheindeckung.

2.5 Topografie und Vegetation

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

Gruppierte Gehölzbestände (mehrheitlich großkronige Laubbäume und Obstbäume) sind mehrheitlich auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 594/1 und 600/1 vorzufinden. Weitere Gehölz- und Heckenstrukturen sind vereinzelt auch auf anderen Grundstücken im Geltungsbereich vorhanden. Beim Gehölzbestand auf dem Grundstück Flur-Nr. 594/1 handelt es sich laut dem Verzeichnis der geschützten Biotope des Landkreises Meißen um ein Biotop (Nr.5993-005 „Streuobstwiese“). Das Biotop ist gemäß § 21 Abs. 1 Sächsischem Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) geschützt und wurde zuletzt im Jahre 2025 kartiert. Im Rahmen der Planungen erfolgt kein Eingriff in diesen geschützten Landschaftsbestandteil. Das Biotop wurde in seiner erfassten Ausdehnung in der Planzeichnung dargestellt.

2.6 Geologie und Hydrologie

Die Stadt Lommatzsch ist Namensgeber der sog. „Lommatzscher Pflege“, einer der Regionen mit den wertvollsten Ackerböden nicht nur innerhalb des Freistaates Sachsen, sondern deutschlandweit. Die hohe Bodenqualität (Ackerzahlen zwischen 75 und 95) erlaubt einen ertragreichen Ackerbau, ein Umstand, welcher sich in einem hohen Flächenanteil von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Gemeindegebiet von Lommatzsch widerspiegelt.

Die Region um Lommatzsch ist Bestandteil des sog. mittelsächsischen Lösshügellandes und durch Lößlehmböden auf tiefgründigem Löß geprägt. Im Plangebiet sind gemäß den Angaben der geologischen Karte des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Löss (äolischer, kalkhaltiger Grobschluff), Lösslehm (entkalkter Löss) sowie Lössderivate (Verwitterungs- und Umlagerungsprodukte u. a. Sumpflöss, Schwemmlöss) aus der Weichsel-Kaltzeit vorzufinden. Von Norden kommend reicht eine Zunge aus Auenlehm als Ablagerung in Talniederungen (hier dem Verlauf des Lommatzscher Bahngrabens folgend) in das Plangebiet hinein.

Der Boden im Plangebiet ist durch die bereichsweise Überbauung und Versiegelung in den betreffenden oberen Bodenschichten anthropogen überformt.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Wie bereits erwähnt, fließ der sog. Lommatzscher Bahngraben, ein Gewässer 2. Ordnung in einer mittleren Entfernung von ca. 35 m zur südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches in Richtung Norden.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem nach § 72 Abs. 2 Sächsischem Wassergesetz (SächsWG) ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet (des Ketzerbaches) situiert sich in einer minimalen Entfernung von ca. 2,0 km in Richtung Südosten.

Genaue Angaben zum Grundwasserstand im Plangebiet liegen nicht vor. An der nächstgelegenen Grundwassermessstelle Lommatzsch Nr. 48450148 nördlich des Plangebietes in einer geringen Entfernung von ca. 500 m wurde am 21.07.2026 ein Grundwasserstand von 2,77 m unter Gelände gemessen und als langjähriger mittlerer Grundwasserstand (MW) ein Wert von 2,32 m unter Gelände ermittelt. Die Fließrichtung des Grundwassers wird sich in Richtung Norden zum Keppritzbach hin orientieren, welcher mehrheitlich den nördlichen Teil des Gemeindegebietes entwässert.

Gemäß Altlastenkataster des Landkreises Meißen befindet sich auf dem Grundstück Flur-Nr. 600, Gemarkung Lommatzsch, Döbelner Straße 56 ein Altstandort (KFZ-Instandsetzungswerk, Tankstelle), welcher unter der Kennziffer 80200714 als „sanierte Altlast“ geführt wird.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

Im ***Landesentwicklungsplan 2013*** (LEP 2013)[1] des Freistaates Sachsen wird die Stadt Lommatzsch der Raumkategorie des „Ländlichen Raumes“ zugeordnet.

Gemäß LEP 2013 soll der ländliche Raum unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden. Zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potenziale sollen Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die u.a. auch die Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen erweitern. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sieht der LEP 2013 u.a. vor, dass die Innenstädte als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsfürsorge gestärkt und weiterentwickelt und dabei auch Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Die Stadt Lommatzsch ist der Planungsregion „Oberes Elbtal / Osterzgebirge“ zugehörig. Gemäß der ***2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans 2020*** (RP 2020)[2] wird die Stadt Lommatzsch als Grundzentrum im ländlichen Raum definiert.

Als festgesetztes Grundzentrum soll die Stadt für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Voraussetzungen u.a. zur Sicherung der Grundversorgung im Einzelhandel und Dienstleistungsbereich für den allgemeinen und täglichen Bedarf schaffen bzw. erhalten.

Der ländliche Raum ist gemäß RP 2020 unter Berücksichtigung seiner Eigenart mit seinen vielfältigen Funktionen als eigenständiger und zukunftsfähiger Lebensraum zu bewahren und weiterzuentwickeln. Dazu sollen u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an Wohnraum unter Berücksichtigung des demografischen Wandels geschaffen werden. Im ländlichen Raum sollen insbesondere wohnortnahe Arbeitsplätze erhalten und neu geschaffen werden, dazu sollen weitere regionale Potentiale u.a. in Gewerbe und Handwerk erschlossen werden.

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

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

Durch die im Rahmen der Planungen beabsichtigte Ausweisung eines „Mischgebietes“ kann neuer Wohnraum geschaffen und das einvernehmliche Miteinander von Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen und nicht störenden Handels- und Gewerbebetrieben am Standort gefördert werden. Mit der Umwidmung von bisher nicht genutzten Gewerbeflächen zu gemischten Bauflächen und deren Aktivierung über den vorliegenden Bebauungsplan kann diesbezüglichen Nachfragen Rechnung getragen werden, ohne weitere Bauflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet neu ausweisen zu müssen. Dies entspricht einer Siedlungsentwicklung, welche in hohem Maße auch die Belange des Flächensparens berücksichtigt.

Die vorliegende Planung trägt somit den Vorgaben des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans grundsätzlich Rechnung.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Stadt Lommatzsch besitzt einen kürzlich fortgeschriebenen Flächennutzungsplan, der nach einem längeren Aufstellungsverfahren am 23.04.2026 durch das Landratsamt Meißen genehmigt und mit Bekanntmachung der Genehmigung am 08.05.2026 rechtswirksam wurde.



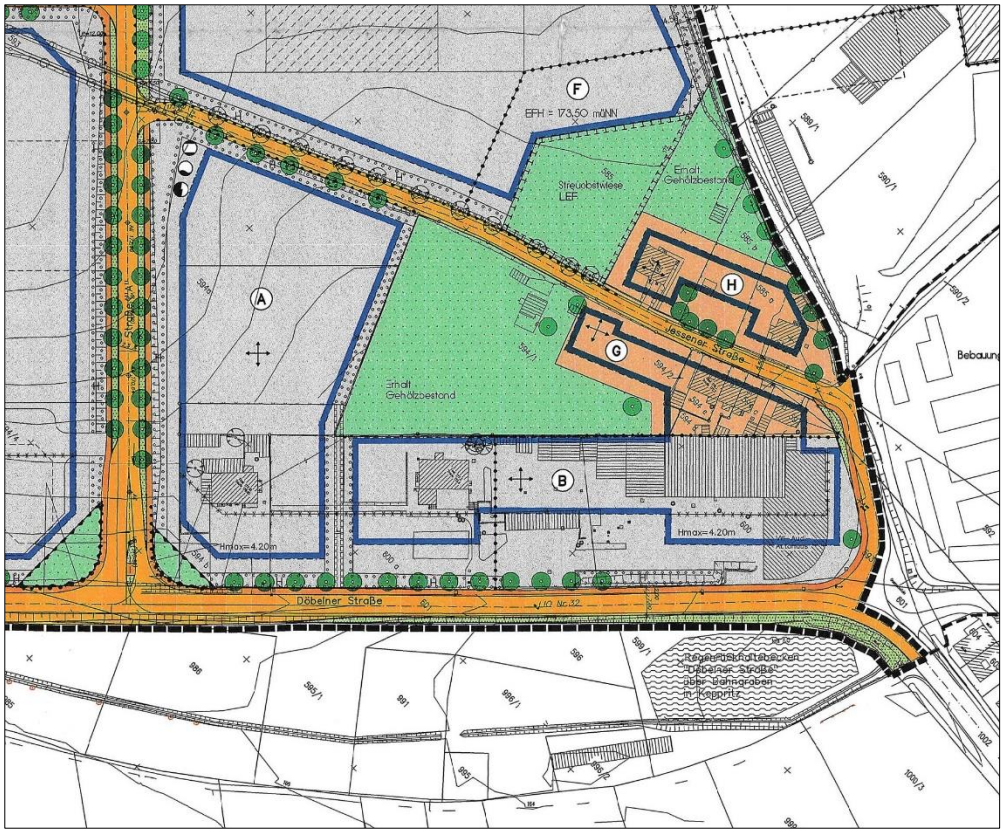
Auszug rechtswirksamer FNP der Stadt Lommatzsch im Bereich des Plangebietes, o. M.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen nordwestlich der Döbelner Straße und nordöstlich der Elbtalstraße im Zusammenhand mit den umgebenden Flächen als „gewerbliche Bauflächen“ ausgewiesen. Lediglich ein kleinerer Flächenanteil südlich der Jessener Straße ist im Plangebiet als „gemischte Baufläche“ gekennzeichnet. Das auf dem Grundstück Flur-Nr. 594/1 bestehende Biotop ist zusammen mit angrenzenden Flächen als Grünfläche ausgewiesen.

Da die Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan nicht mit der angestrebten Nutzung übereinstimmen, ist es beabsichtigt, den Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Messa Ic“ zu ändern.

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation

Die überplanten Flächen liegen vollumfänglich im Umgriff des seit 01.04.1999 rechtsgültigen Bebauungsplanes „Messa Ia, Messa Ib - 1. Änderung“ (Planstand vom 22.10.1998).



Auszug rechtswirksamer BP „Messa Ia, Messa Ib + 1. Änderung“ im Bereich des Plangebietes, Planstand 22.10.1998, o. M., nicht genordet

Dieser setzt entlang der Döbelner Straße, der Elbtalstraße und dem westlichen Teil der Jessener Straße Gewerbegebiete fest, die hinsichtlich der Verarbeitung bzw. Produktion wassergefährdender Stoffe eingeschränkt sind.

Grund für diese Ausweisung war die Lage der überplanten Flächen in der Trinkwasserschutzzone IIIb eines damals im Stadtgebiet geplanten Trinkwasserschutzgebiets. Im östlichen Teil der Jessener Straße wird demgegenüber ein Mischgebiet festgesetzt. Die in den Gewerbegebieten und dem Mischgebiet festgesetzte GRZ beträgt 0,6 (Baufeld A im GEe1, Baufeld G im MI)) bzw. 0,55 (Baufeld B im GEe2). Als maximale Wandhöhen werden in den Gewerbegebieten 8,0 m (Baufeld A im GEe1) bzw. 6,50 m (Baufeld B im GEe2) festgesetzt, während für das Mischgebiet sich die Höhenentwicklung aus der zulässigen Geschossigkeit und der Dachform / Dachneigung ableitet. Der zentrale Bereich zwischen den Gewerbe- und Mischgebieten wird als private Grünfläche mit der Prämisse „Erhalt Gehölzbestand“ ausgewiesen Des Weiteren regelt der Bebauungsplan auch die das heutige Plangebiet umfassenden Straßenflächen, welche allesamt als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind.

Nachdem in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Messa Ia, Messa Ib - 1. Änderung“ die gewerbliche Nutzung der Grundstücke entlang der Döbelner und Elbtalstraße vorgeschrieben und lediglich eine eingeschränkte Wohnnutzung gestattet wird, die zudem mit den gewerblichen Anlagen baulich im Bezug stehen muss, bietet der vorgenannten Bebauungsplan keine Grundlage für die Realisierung des Planungsvorhabens, sodass die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplan „Mischgebiet Messa Ic“ erforderlich ist. Anstelle der bislang festgesetzten Gewerbegebiete werden dabei alle baulich zu entwickelnden Flächen als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die am im zentralen Bereich des Plangebietes befindliche Biotopfläche wird durch diese Ausweisungen nicht tangiert. Die im Plangebiet befindlichen Teilflächen der Elbtal- und Jessener Straße werden weiterhin als öffentliche Verkehrsflächen dargestellt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Messa Ic“ wird gemäß den §§ 2, 3 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) als zweistufiges Verfahren durchgeführt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Mischgebiet Messa Ic“ wird der Bebauungsplan „Messa Ia, Messa Ib - 1. Änderung“ im überplanten Teilbereich geändert und insoweit aufgehoben.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke der Flur-Nrn. 594/1, 594/2, 594/c, 594/d, 594/e, 594/f, 594/11, 594/21, 594/22, 594/23, 594/24, 594/25, 594/26; 600; 600/1 sowie 600/2, jeweils Gemarkung Lommatzsch befinden sich im Privatbesitz. Die Grundstücke der Flur-Nrn. 594/12 und 594/20 sowie die einbezogenen Teilflächen mit den Flur-Nrn. 594/19 (Elbtalstraße) und 593/8 (Jessener Straße), jeweils Gemarkung Lommatzsch, stehen im Eigentum der Stadt Lommatzsch.

4. Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Messa Ic“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines neuen Mischgebietes geschaffen werden, nachdem die Entwicklung einer derartigen Nutzung an dem überplanten Standort aufgrund der Festsetzungen eines rechtsgültigen Bebauungsplanes derzeit nicht möglich ist. Zur Gewährleistung einer sicheren Erschließung werden in diesem Zusammenhang die öffentlichen Verkehrsflächen zweier anliegenden Straßen (Elbtalstraße, Jessener Straße) teilweise in den Umgriff des Bebauungsplanes „Mischgebiet Messa Ic“ mit einbezogen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich erfolgt eine Festlegung der zulässigen Nutzung als „Mischgebiet“ (M) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Diese Nutzung ist nur innerhalb des ausgewiesenen Nutzungsraumes zulässig.

Die zulässigen Nutzungen nehmen überwiegend Bezug auf den Nutzungskatalog des § 6 BauNVO.

Mit dem Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie den in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll sichergestellt werden, dass in dem geplanten Mischgebiet keine Beeinträchtigungen durch unerwünschte Nutzungen erfolgen.

Gartenbaubetriebe werden nicht zugelassen, da einerseits die für diese Betriebe erforderlichen Flächenpotentiale im Plangebiet nicht zur Verfügung stehen und andererseits derartige Betriebsformen mit dem verfolgten städtebaulichen Konzept nicht vereinbar sind. Die Errichtung von Tankstellen ist nicht gewollt, da eine derartige Nutzung erfahrungsgemäß mit einem hohen Verkehrsaufkommen und somit einem hohen Emissionsspektrum behaftet ist. Dadurch könnten immissionsschutzrechtliche Konflikte sowohl mit den im Plangebiet bereits bestehenden oder geplanten bzw. auch angrenzenden Wohnnutzungen hervorgerufen werden.

Mit dem Verbot von Vergnügungsstätten (Diskotheken, Spielhallen etc.) sollen Konflikte durch insbesondere nächtliche Nutzer vermieden werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im überplanten Areal durch die Grundflächenzahl (GRZ, Höchstmaß), die zulässige Wandhöhe (WH, Höchstmaß) sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

Entsprechend der im Plangebiet durch den derzeit noch rechtsgültigen Bebauungsplan „Messa Ia, Messa Ib - 1. Änderung“ bereits zulässigen Überbauung wird für das geplante Mischgebiet eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im Sinne des § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht auch dem in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Orientierungswert für Mischgebiete.

Dabei gilt gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO als zulässige Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die im Zentralbereich des Plangebietes bestehenden „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Biotopflächen), die Versorgungsfläche sowie die umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen sind diesbezüglich von der Berechnung der zulässigen GRZ auszunehmen.

Zur Ermöglichung der übrigen im künftigen Mischgebiet neben dem Wohnen zulässigen Nutzungen wie Dienstleistungen, Beherbergung, nicht störendes Gewerbe etc. ist dabei eine Überschreitung dieser Grundflächenzahl für Nebengebäude und sonstige bauliche Nebenanlagen um bis zu 50% zulässig. Diese Überschreitungsmöglichkeit wurde aus den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Messa Ia, Messa Ib - 1. Änderung“ übernommen und entspricht auch dem im § 19 Abs. 4 BauNVO eingeräumtem Maß.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Geschossigkeit

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Bei dieser abweichenden Bauweise gelten die Grundzüge der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO, wobei auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen. Damit wird dem bereits vorhandenen Gebäudebestand und den diesbezüglichen baulichen Strukturen Rechnung getragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Mischgebietes werden in der Planzeichnung durch entsprechende Baufenster explizit festgesetzt. Diese wurden bewusst weit gefasst, um den künftigen Bauherren Spielraum bei der Positionierung der Gebäude zu gewähren und damit die Entwicklungsoptionen für das Areal möglichst flexibel nutzen zu können. Sofern bestehende Gebäude aus historischem Kontext heraus außerhalb dieser Baugrenzen errichtet wurden, unterliegen diese dem Bestandsschutz.

Die Maßstäblichkeit der Baukörper orientiert sich grundsätzlich am Bestand der Wohnbebauung im Areal selbst und in den angrenzenden wohnbaulich bzw. gemischt genutzten Gebieten. Daher ist die maximale Anzahl von zwei Geschossen im Mischgebiet vorgesehen.

Diese Anzahl entspricht ebenfalls der bislang zulässigen, durch den gültigen Bebauungsplan „Messa Ia, Messa Ib - 1. Änderung“ in den entsprechenden Baufenstern getroffenen Festsetzung zur Geschossigkeit.

4.4 Begründung weiterer Festsetzungen

4.4.1 Abstandsflächen

Die Geltung der Abstandsflächen nach Sächsischer Bauordnung (SächsBO) im Planbereich ist textlich festgesetzt, so dass eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung sowohl von künftig geplanten als auch bereits bestehenden Gebäude gewährleistet ist. Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann somit Rechnung getragen werden.

4.4.2 Mindestgröße von Grundstücken

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen soll eine spätere Teilung von Baugrundstücken nur in einem verträglichen Maß erfolgen können und somit eine ungewünschte Nachverdichtung im randstädtischen Mischgebiet verhindert werden.

4.4.3 Höhenlage, Bezugspunkte

Mit der Festsetzung zur Höhenlage neuer Gebäude im künftigen Mischgebiet wird in erster Linie den topographischen Gegebenheiten vor Ort Rechnung getragen. Mit der Festsetzung zum Höhenbezug der Erdgeschossfertigfußböden auf die Oberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße kann für die privaten Baugrundstücke sichergestellt werden, dass die topographischen Verhältnisse im Plangebiet weitestgehend gewahrt bleiben und weder ein übermäßiges Eingraben der geplanten Gebäude noch ein optisches Herausstechen durch zu hoch über den natürlichen Geländeverlauf geplante Gebäude erfolgt.

Die getroffenen Vorgaben zur Höhenentwicklung (Wandhöhe als einzuhaltendes Höchstmaß) von neuen Gebäuden entsprechen größtenteils den im noch rechtsgültigen Bebauungsplan „Messa Ia, Messa Ib - 1. Änderung“ getroffenen Festsetzungen in den entsprechenden Baufenstern. Die Wandhöhe wird in den beiden Baufenstern, die sich im Übergangsbereich zur Innenstadt mit ihrer eher kleinformatiger Bebauung befinden, auf ein geringeres Maß festgesetzt als im stadtauswärts gelegenen Baufenster im Übergang zu den großmaßstäblichen Hallen- / Industriebauten im Gewerbegebiet.

Die Höhenfestlegungen nehmen Bezug auf die Höhe des Erdgeschossfertigbodens und sind damit ausreichend bestimmt.

4.4.4 Gestaltungsfestsetzungen

Die vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen zur Dachausbildung (Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten) sind erforderlich, um eine verträgliche und ortstypische Gestaltung der baulichen Anlagen und damit auch eine optisch geordnete Entwicklung des gesamten Gebietes sicherstellen zu können. Für alle Gebäude werden aus gestalterischen Gründen nur solche Dachformen festgesetzt, die sich im umgebenden Bestand des Mischgebietes wiederfinden. Dachgauben werden erst ab einer gewissen (höheren) Dachneigung zugelassen, da sie bei geringer Dachneigung nicht sinnvoll und ebenfalls gestalterisch fragwürdig sind.

Die Verpflichtung zu einer unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen bei künftigen Neubauten entspricht nicht nur aktuellen, technischen Standards, damit können ebenfalls ortsbildstörende Einrichtungen (Masten etc.) vermieden werden. Ebenfalls aus ortsgestalterischen Gründen erfolgen der Ausschluss von oberirdischen Öl- und Gasbehältern und die Festsetzungen zur Unterbringung von Abfallbehältern im neuen Mischgebiet.

4.4.5 Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

Um nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild und die Sicherheit des Verkehrs auf den angrenzenden Verkehrsflächen (Döbelner Straße, Elbtalstraße, Jessener Straße) vermeiden zu können, werden oberirdische Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Lediglich Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sowie offene, ebenerdige Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden, nachdem es sich hierbei lediglich um untergeordnete bauliche Anlagen handelt.

4.4.6 Werbeanlagen

Die getroffenen Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen den künftigen Betrieben eine angemessene Werbeplattform ermöglichen, ohne dass eine Verunstaltung des Straßen- und Ortsbildes zu befürchten wäre. Mit den getroffenen Vorgaben zu deren Größe, Lage und Beschaffenheit soll verhindert werden, dass die Werbeanlagen dem geplanten Mischgebiet eine übertrieben kommerzielle Prägung verleihen und nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen ausüben. Daher werden große, aufdringliche und somit störende Formen von Werbeanlagen im Plangebiet ebenso ausgeschlossen wie Werbeanlagen mit nachteiligen Auswirkungen (Blendwirkung etc.) auf die umliegenden Verkehrswege und schutzbedürftigen Nutzungen.

Zur besseren Orientierung innerhalb des Mischgebietes wird jedem Betrieb im Bereich seiner Grundstückszufahrt künftig eine freistehende Werbeanlage zugestanden.

4.5 Grünordnung, Freiraumgestaltung

Die Festsetzung von Anpflanzungen im neuen Mischgebiet dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Zielen.

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes wird die Anpflanzung von mindestens einem Baum je angefangener 500 m² Grundstücksfläche auf diejenigen Grundstücken vorgeschrieben, die baulich über den Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses hinaus entwickelt werden. Für die vorgeschriebenen Anpflanzungen und auch für weitere Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken im Plangebiet wird eine umfangreiche Artenliste zur Verfügung gestellt. Detaillierte Aussagen zur Pflanzqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung, zur Sicherstellung eines angemessenen Pflanzraumes für die Gehölze und zur Erhaltung und Pflege in den Textlichen Festsetzungen stellen sicher, dass das gewünschte Ergebnis erzielt wird.

Um eine zeitnahe Realisierung zu erzielen, soll die Umsetzung der Pflanzgebote auf den zu entwickelnden Grundstücksflächen im neuen Mischgebiet spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der neuen Gebäude erfolgen.

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen können eine Funktion als Bindeglied im Grünflächen- und Biotopverbund des Siedlungsraumes erfüllen. Das Grundgerüst der öffentlichen und privaten Durchgrünung setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

5. Verkehrliche Erschließung

5.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 594/11, 594/24, 594/26, 600/1, 600/2 und 600 im Plangebiet werden derzeit über die im Südwesten angrenzende Döbelner Straße (S 32) erschlossen. Die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 594/1, 594/2, 594/c, 594/d, 594/e, 594/f und 594/20 werden von der Jessener Straße aus direkt angefahren. Die Erschließung des Grundstücks Flur-Nr. 594/22 erfolgt über die Elbtalstraße.

Nachdem das Plangebiet allseitig von öffentlichen Straßen umgeben ist, kann auch bei künftigen Grundstücksteilungen, Änderungen der vorhandenen baulichen Strukturen bzw. Neubauvorhaben im ausgewiesenen Mischgebiet stets von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden.

5.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs der einzelnen Nutzungen im Mischgebiet (einschließlich Kunden- und Besucherstellplätze) sind gemäß Sächsischer Bauordnung (SächsBO) auf den jeweiligen Baugrundstücken bzw. auf anderen rechtlich gesicherten Grundstücken umzusetzen. Hinsichtlich der konkreten Anzahl und Beschaffenheit der jeweils nachzuweisenden Stellplätze wird ebenfalls auf die Vorgaben der SächsBO verwiesen. Nachzuweisende Stellplätze sind generell abhängig von der tatsächlich umgesetzten Nutzung.

5.3 Fuß- und Radwegeverbindungen

Über die Döbelner Straße und deren Weiterführung in die Innenstadt von Lommatzsch ist eine angemessene Erreichbarkeit des Plangebietes für Fußgänger gesichert. Entlang der Döbelner Straße und teilweise auch entlang der Jessner Straße verläuft ein ausreichend breiter Fußweg. Im Zuge der Erschließung der Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten „Messa Ia“ und „Messa Ib“ wurde ebenfalls entlang der Elbtalstraße ein Fußweg errichtet.

Radfahrer werden mit dem motorisierten Individualverkehr auf den bestehenden öffentlichen Straßenflächen mitgeführt. Eigenständige Radwege etc. sind zur Erschließung der geplanten gemischten Bauflächen nicht erforderlich.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Versorgungsnetz des örtlichen Wasserversorgers (hier Wasserversorgung Riesa-Großenhain). Von diesem Netz aus werden ggf. weitere erforderlichen Versorgungsleitungen (Hausanschlüsse) zu den baulich zu entwickelnden Grundstücken geführt.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene städtische Kanalnetz, welches in den umgebenden Straßen (Döbelner Straße, Jessener Straße, Elbtalstraße) bereits anliegt. Nachdem bereits zahlreiche Grundstücke im Plangebiet an das Kanalnetz angeschlossen sind und Schmutzwasser ableiten, ist im künftigen Mischgebiet bei baulichen Entwicklungen nur von einer geringen Erhöhung der Schmutzwasserfracht auszugehen. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen nach derzeitigem Kenntnisstand daher sowohl aufnehmen als auch ausreichend reinigen. Somit ist die Abwasserentsorgung gesichert.

6.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserentsorgung soll durch Versickerung im Plangebiet auf den privaten Grundstücken selbst erfolgen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden, sofern die Versickerungsfähigkeit und Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben sind.

Nachdem die mehrheitlich anstehenden Lößböden aufgrund ihrer feinkörnigen und dichten Struktur nur eine geringe Durchlässigkeit aufweisen und damit eine flächenhafte Versickerung des nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone nur eingeschränkt möglich ist, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohr- oder Schachtversickerungen anzuwenden. Diese Art der Niederschlagswasserabführung wird bereits auf den erschlossenen Bauparzellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Messa Ic“ praktiziert.

Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das Arbeitsblatt DWA - A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1 :Planung, Bau und Betrieb“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers kann das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ herangezogen werden.

Für die privaten Grundstücke bietet sich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und eine Wiedernutzung als Brauchwasser an. Bei einer häuslichen Nutzung sind die technischen und hygienischen Anforderungen für Brauchwasseranlagen zu beachten und ggf. Zustimmungen / Genehmigungen (z.B. für die Einleitung von Brauchwasser in die Kanalisation) einzuholen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Dabei ist es unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen (Wasserhaushaltsgesetz, Abwasserverordnung) einer Vorbehandlung entsprechend dem Stand der Technik durch den Verursacher / Grundstückseigentümer zu unterziehen.

6.4 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und ggf. Gasversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Versorgers, das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegt. Für die elektrische Erschließung der bisher unbebauten Grundstücke bzw. für nötige Erweiterungen von bestehenden Anschlüssen wird planseitig im Westen des Plangebietes eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ ausgewiesen, die z.B. für die Errichtung einer Transformatorenstation genutzt werden kann. An dieser Stelle war bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan „Messa Ia, Messa Ib“ eine Versorgungsfläche vorgesehen.

6.5 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das bereits anliegende Netz der Deutschen Telekom.

6.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann wie bisher auch über die Entsorgungssysteme des Landkreises Meißen durchgeführt werden.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

7.1.1 Allgemein

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser Prüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltfolgen der beabsichtigen Maßnahme auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

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

7.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Messa Ic“ sollen die im rechtsgültigen Bebauungsplan „Messa Ia, Messa Ib“ für eine gewerbliche Nutzung festgesetzten Flächen im Plangebiet in Mischgebiete umgewandelt werden und damit die bereits bestehenden gemischten Nutzungen ausgeweitet und planungsrechtlich gesichert werden.

Nähere Ausführungen hierzu sind Pkt. 1 „Anlass der Planung“ und Pkt. 4 „Ziele der Planung“ zu entnehmen.

7.1.3 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Das Plangebiet befindet sich nicht im Umgriff ausgewiesener Landschafts- oder Naturschutzgebiete sowie ausgewiesener NATURA 2000-Gebiete. Die nächstgelegenen Schutzgebiete situieren sich in einer minimalen Entfernung von ca. 2,0 km, dem Verlauf des Ketzerbaches folgend. Dort befindet sich auch das nächstgelegene, gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG festgesetzte Überschwemmungsgebiet. Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzziele / Schutzzwecke dieser Gebiete sind infolge der aktuellen Planung nicht zu erwarten.

Im Plangebiet selbst befindet sich ein gemäß § 21 Sächsischem Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) geschütztes Biotop (Biotop-Nr. 5993-005). Es handelt sich hierbei um eine „Streuobstwiese“. Das Biotop verbleibt im Status quo, so dass auch hier nicht von Beeinträchtigungen dieses geschützten Landschaftsteiles infolge der aktuellen Planung auszugehen ist.

Abgesehen davon sind neben den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Denkmalschutzgesetze etc.) für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine weiteren besonders zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

7.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kapitel 2. „Beschreibung des Plangebietes“.

7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde für das Planareal weiterhin der Bebauungsplan „Messa Ia, Messa Ib – 1. Änderung“ gelten, in dem die Mehrheit der Flächen als Gewerbegebietsflächen ausgewiesen sind. Für mehrere der im Gewerbegebiet befindliche Grundstücke wäre eine zukunftsfähige Entwicklung nicht möglich, weiterer Flächenleerstand absehbar. Die Etablierung einer ausgeweiteten Wohnnutzung wäre nicht zulässig. Sofern auf den derzeit nicht bebauten Grundstücken keine gewerbliche Entwicklung entsprechend dem im Bebauungsplan definiertem Maß erfolgt, wäre von einem Verbleiben des Umweltzustandes im Status quo auszugehen.

7.2.3 Bewertung der Umweltauswirkungen und Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Für das Plangebiet besteht bereits eine rechtskräftige Bauleitplanung (Bebauungsplan „Messa Ia, Messa Ib – 1. Änderung“) mit entsprechenden Festsetzungen zum Art und Maß der baulichen Nutzung und dem damit verbundenen Eingriff in Natur und Umwelt. Für die aktuelle Planung werden daher lediglich die möglichen zusätzlichen Einwirkungen auf die Schutzgüter gegenüber dem bereits planungsrechtlich zulässigen Status quo untersucht.

Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beschreibung Bestand:

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebietes. Im Plangebiet sind in den ausgewiesenen Gewerbeflächen bislang nur untergeordnete Wohnnutzungen zulässig, die zudem baulich im Zusammenhang mit den Betriebstätigkeiten stehen müssen. Abgesehen von gartenbaulichen Tätigkeiten ist das Plangebiet bisher ohne Bedeutung für Zwecke der Erholung bzw. Freizeitgestaltung. Das Plangebiet besitzt durch die angesiedelten Betriebe eine gewisse Versorgungsfunktion.

Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung bestehen durch die Verkehrsemissionen der an das Plangebiet direkt angrenzenden Straßen. Die Döbelner Straße, welche als Staatsstraße S 32 aus Richtung Südwest kommend nachfolgend die südliche Ortsumgehung der Stadt Lommatzsch bildet und ebenfalls als S 85 in das historische Stadtzentrum führt, besitzt dabei ein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen als die Elbtal- bzw. Jessener Straße, welche lediglich die Grundstücke der Gewerbegebiete Messa Ia und Messa Ib erschließen. Die Staatsstraße ist innerhalb der Ortslage Lommatzsch jedoch auf eine maximale Geschwindigkeit von 50 km/h begrenzt. Zudem befinden sich innerhalb des Plangebietes, in erster Reihe entlang der Staatsstraße, einige bereits zu Wohnzwecken genutzte Gebäude.

Immissionen wirken weiterhin durch die anliegenden Gewerbe- und randstädtische Mischgebiete auf das Plangebiet ein, hier sind durch die zulässige gewerbliche Nutzung ebenfalls Emissionsstandorte für Lärm und ggf. Abgase und Geruch auszumachen.

Auswirkungen der Planung:

Die Planung ist in einem bereits städtisch vorgeprägtem Siedlungsraum vorgesehen, der für die geplante Nutzung geeignet ist.

Mit der aktuellen Planung ist kein Verlust von Wohnbauflächen verbunden, vielmehr wird mit der vollumfänglichen Ausweisung der Bauflächen als Mischgebiet die bestehende Wohnnutzung ausgeweitet und zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Durch die Planung werden ebenfalls keine für die Erholungsnutzung der Bevölkerung besonders wertvollen Flächen beeinträchtigt oder in Mitleidenschaft gezogen. Die Versorgungsfunktion bleibt weiterhin bestehen, möglicherweise ändert sich der Charakter der für die Versorgung relevanten Betriebe.

Grundsätzlich sind aus dem Betrieb von neuen gewerblichen Einrichtungen im geplanten Mischgebiet Belastungen durch verkehrs- und nutzungsbedingte Immissionen und damit Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

denkbar. Nachdem in einem Mischgebiet jedoch nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, stellt die beabsichtigte Ausweisung gegenüber der bereits zulässigen gewerblichen Nutzung der Flächen eine Herabstufung der Nutzungsintensität dar. Davon ausgehend sind alle möglicherweise neu entstehenden Immissionen gegenüber dem bereits zulässigen Maß als geringfügiger einzustufen.

Es kann zudem davon ausgegangen werden, dass der bestehende Verkehr in der Ortslage durch das ggf. hinzukommende Verkehrsaufkommen nicht unverhältnismäßig zusätzlich belastet wird. Auch die allgemeine lufthygienische Situation im Plangebiet und dessen Umfeld wird sich durch die jetzige Planung nur unwesentlich verändern. Siehe dazu auch die Betrachtung zum Schutzgut Luft / Klima.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im geplanten Mischgebiet damit grundsätzlich gewährleistet.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung Bestand:

Das Plangebiet wird, außerhalb der bereits bebauten Bereiche, teilweise als Lagerfläche (für den städtischen Bauhof) und teilweise als Garten- und Grünland genutzt.

Baum- und Gehölzbestände sind verteilt über das gesamte Plangebiet vorzufinden. Im zentralen Bereich, auf dem Grundstück Flur-Nr. 594/1 befindet sich gruppierter Baumbestand, der eine Streuobstwiese bildet. Dieses amtlich kartierte Biotop (Biotop-Nr. 5993-005) ist gemäß § 21 Abs. 1 Sächsischem Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) gesetzlich geschützt.

Die vorgenannten Strukturen fungieren grundsätzlich für Insekten, Vögel und Kleinsäuger als Lebensräume und Nahrungshabitate. Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen derzeit nicht vor, ihr Vorhandensein kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden.

Auswirkungen der Planung:

Die Änderung der Art der zulässigen Nutzung im Plangebiet von mehrheitlich gewerblich genutzten Flächen hin zu einem Mischgebiet ist zunächst mit keinerlei Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt verbunden. Nachdem zahlreiche baulichen Anlagen bereits seit Jahrzehnten genutzt werden, kann von einer Anpassung der Tiere des Siedlungsraumes an die Bestandsstrukturen ausgegangen werden. Erst mit einer künftigen baulichen Entwicklung auf bisher unbebauten Grundstücken im Plangebiet bzw. dem Abriss von Bestandsstrukturen und entsprechenden

Neubauten auf derzeit überbauten Grundstücken kann es zur Inanspruchnahme von bisher unbetroffenen Freiflächen, zu zusätzlichen Versiegelungen und Gehölzfällungen etc. kommen. Dies führt generell zu einer Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen.

Gegenüber dem planungsrechtlich bereits zulässigen Eingriff bei einer vollumfänglichen Entwicklung als Gewerbegebiet ist der künftige Eingriff z.B. für die Herstellung von gemischter Bebauung jedoch als geringfügiger anzusehen. Bei einer künftig verstärkten wohnbaulichen Entwicklung werden weiterhin Garten- und Grünlandflächen als Lebensräume zur Verfügung stehen. Auch durch die grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere die Pflanzgebote für baulich zu entwickelnde Grundstücke, können erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen vermieden werden.

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen Nutzung nur eingeschränkt entwickeln. Es sind keine besonders wertvollen Bestände durch die Planung betroffen. Das im Plangebiet vorhandene Biotop wird von den baulichen Entwicklungen nicht betroffen und im Status quo erhalten. Negative Auswirkungen auf dieses Biotop sind infolge der Planung nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt ergeben sich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Fläche

Beschreibung Bestand:

Wie bereits vorbeschrieben sind die überplanten Flächen mit zahlreichen, sowohl gewerblich als auch wohnbaulich genutzten Gebäuden überbaut. Insbesondere in den nördlichen und östlichen Bereichen des Areals sind die die Gebäude umgebenden Freiflächen ebenfalls hoch versiegelt. Das Plangebiet ist allseitig von Siedlungsflächen umgeben.

Es sind keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen auf den für eine gemischte Bebauung vorgesehenen Flächen vorhanden.

Auswirkungen der Planung:

Die Umsetzung der geplanten baulichen Neuordnung und Entwicklung des Areals zum Mischgebiet bedingt nur einen geringfügigen quantitativen Verlust von Flächen. Nachdem im rechtsgültigen Bebauungsplan „Messa Ia, Messa Ib – 1. Änderung “ bereits eine den Gewerbegebieten angepasste Überbaubarkeit festgesetzt wurde und diese Festsetzungen fast unverändert auch in die aktuelle Planung übernommen wurden, ergibt sich ein künftiger Verlust von Freiflächen nur noch durch die Ausweitung des Mischgebietes an der Jessener Straße.

Mit der Umwidmung der im rechtsgültigen Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen zu Mischgebietsflächen und deren Aktivierung über den vorliegenden Bebauungsplan „Mischgebiet Messa Ic“ kann demgegenüber eine zukunftsträchtige Weiterentwicklung des Plangebietes gewährleistet werden. Für die vorgesehene ausgeweitete Wohnnutzung und die zugeordneten sonstigen gemischten Nutzungen werden innerstädtische, bereits vorbelastete Flächen herangezogen. Dieses Vorgehen entspricht dem städtebaulichen Leitsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ und trägt ebenfalls einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die übrigen flächenbezogenen Schutzgüter werden bei dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt (Boden, Tiere und Pflanzen, etc.).

Ergebnis:

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich bei Umsetzung der Planung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung Bestand:

Das Plangebiet liegt in der geologischen Einheit der mittelsächsischen Zone im Übergang zum Meißner Massiv. Der Untergrund im Plangebiet (Grundgebirge) ist aus altpaläozoischen Sedimenten aufgebaut, überwiegend aus Grauwacke, Tonschiefer und Sandstein, lokal auch Schiefer und Kalkstein. Darüber befinden sich eiszeitliche äolische Löss-Ablagerungen, die sich durch Tonverschlämmung zu Parabraunerden aus Löss entwickelt haben.

Das Plangebiet ist, wie bereits unter dem Schutzgut Fläche aufgeführt, von zahlreichen Gebäuden unterschiedlicher Nutzung sowie sonstigen Anlagen (Einfahrten, Hofflächen, Parkplatz- und Stellflächen) bebaut und versiegelt. In diesen Bereichen kann zumindest in den oberen Bodenschichten von Störungen der Bodenfunktionen ausgegangen werden.

Bereiche mit weitestgehend naturnahen Bodenstrukturen finden sich im zentralen, südlichen und westlichen Teil des Plangebietes in den dortigen Garten- und Grünlandflächen.

Im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) werden Teile des Grundstück Flur-Nr. 600 als Altstandort Nr. 80200714 „Kfz-Instandsetzungswerk, Tankstelle“ ausgewiesen. Die Fläche wird jedoch als sanierte Altlast geführt, d.h. negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen der Planung:

Die Änderung der Art der zulässigen Nutzung im Plangebiet von einem Gewerbe- hin zu einem Mischgebiet ist zunächst mit keinerlei Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden. Erst mit einer künftigen baulichen Entwicklung auf

bisher unbebauten Grundstücken im Plangebiet bzw. dem Abriss von Bestandsstrukturen und entsprechenden Neubauten auf derzeit überbauten Grundstücken kann es zur Inanspruchnahme von bisher unbetroffenen Freiflächen und damit zu zusätzlichen Versiegelungen kommen. Das Schutzgut Boden wird durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt.

Nachdem die Festsetzungen zur überbaubaren Fläche (GRZ und Überschreitungsmöglichkeiten) weitestgehend aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen wurden, ist der künftige Eingriff als gleichwertig, eher als geringfügiger anzusehen, da z.B. bei einer verstärkten wohnbaulichen Entwicklung generell kleinteiligere bauliche Strukturen entstehen würden. Zudem können durch grünordnerischen Maßnahmen und die Vorgabe zur Ausführung von Stellplatzflächen, Zufahrten etc. mit versickerungsfähigen Bodenbelägen erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden werden.

Sofern auf dem als Altstandort klassifizierten Grundstück Flur-Nr. 600 (oder auch in anderen Bereiches des Plangebietes) bei Rückbau-, Aushub- oder sonstigen Tiefbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten angetroffen werden, ist das Auffinden gemäß den gesetzlichen Regelungen unverzüglich den zuständigen Behörden mitzuteilen. Siehe dazu auch Kapitel 8.3.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich gegenüber dem bereits zulässigen Eingriff Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung Bestand:

Das Plangebiet wird weder von Hochwassergefahrenflächen noch von festgesetzten Überschwemmungsgebieten tangiert bzw. überlagert.

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden, wenngleich sich in unmittelbarer Nähe der Lommatzscher Bahngraben befindet. Aufgrund der Charakteristik des Gewässers (2. Ordnung) und des vorhandenen Rückhaltebeckens sind Hochwassergefahren nicht zu befürchten.

Genaue Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für das Plangebiet selbst bislang nicht vor. Der Grundwasserflurabstand der obersten wasserführenden Schichten dürfte entsprechend den Daten der naheliegenden Grundwassermessstelle in Lommatzsch bei ca. 2,0 m bis 3,0 m unter Geländeoberkante liegen (siehe dazu auch Kapitel 2.6).

Die im nördlichen Plangebiet verortete Altlast wird im Sächsischen Altlastenkataster als „saniert“ geführt, somit sollte nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung des Grundwassers durch sie bestehen.

Auswirkungen der Planung:

Wie schon bei den Betrachtungen zu den Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Boden ausgeführt, sind Auswirkungen erst mit einer künftigen baulichen Entwicklung im Plangebiet zu erwarten. Dabei erfolgt ggf. eine zusätzliche Bodenversiegelung gegenüber dem Bestand, die wiederum eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge haben könnte. Im Zuge einer Überbauung ist stets mit einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

Allerdings sind diese zusätzliche Überbauung und damit zusätzliche Versiegelung basierend auf den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes bereits zulässig, mit der aktuellen Planung wird das zulässige Maß nur geringfügig erweitert. Unter Berücksichtigung der Größe des Plangebietes erhöht sich der Versiegelungsgrad insgesamt nur sehr moderat.

Eine Beeinträchtigung des Grundwasserstromes und von Oberflächengewässern erfolgt nicht. Durch die geplante Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf den baulich zu entwickelnden Grundstücken können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser minimiert werden.

Ergebnis:

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes sind für das Schutzgut Wasser Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Luft / Klima

Beschreibung Bestand:

Das Gemeindegebiet der Stadt Lommatzsch wird klimatisch dem stark kontinental beeinflussten Binnentiefland zugeordnet, d.h. als subkontinental und schwach humid eingestuft. Die Hauptwindrichtung ist West.

Bei einer mittleren Jahreslufttemperatur zwischen 9° C bis 10° C fallen jährlich im Durchschnitt 550 bis 600 mm Niederschlag.

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Plangebiet nicht vorgenommen. Aufgrund seiner Lage im Randstadtbereich und umgeben von mehrheitlich bereits bebauten Flächen besitzt das Plangebiet selbst keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die teilweise mit altem Gehölzbestand bestandenen Gartenflächen im zentralen und südlichen Bereich des Areals eine klimatisch ausgleichende Wirkung gegenüber den hochversiegelten Bereichen besitzen.

Von den überplanten Flächen gehen derzeit bereits Schadstoffemissionen in geringfügigem Umfang aus, welche aus den Gebäudeheizungen und den Abgasen bei An- und Abfahrtsvorgängen zu den Gewerbebetrieben bzw. den Wohnhäusern resultieren. Diese Belastungen können gegenüber den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch den Straßenverkehr auf der anliegenden Staatsstraße als vernachlässigbar eingeschätzt werden.

Insgesamt ist die Luftschadstoffbelastung im Gemeindegebiet der Stadt Lommatzsch als gering einzuschätzen, es bestehen nur punktuelle Vorbelastungen durch Luftschadstoffe aus Verkehr und Gewerbe. Die Jahresmittelwerte für die bedeutenden Luftschadstoffe und Treibhausgase wie Stickstoffdioxid (NO2), Stickoxide (NOx), Ozon (O3) und Feinstäube (PM10) liegen unter den Grenz- und Richtwerten der Bundesimmissionsschutzverordnung.

Auswirkungen der Planung:

Bei einer (schon heute zulässigen) Überplanung und Bebauung von nicht bebauten Bereichen im Plangebiet gehen ggf. (klein-)klimatisch ausgleichend wirkende Freiflächen verloren.

Bei der Errichtung von Wohn-, Büro- und Betriebsgebäuden entstehen neue Emissionsquellen für Schadstoffe durch den Betrieb und die Beheizung der Gebäude sowie den Zu- und Abfahrtsverkehr von Bewohnern, Beschäftigten und Besuchern. Nachdem im künftigen Mischgebiet neben der Wohnnutzung nur noch nichtstörende Gewerbetriebe zulässig sind, werden Emissionen zwar stattfinden, relevante lufthygienische Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten. Gegenüber der derzeit zulässigen Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art ist eher von einer Verringerung des Schadstoffausstoßes auszugehen.

Nachdem die Stadt Lommatzsch aufgrund ihrer Bebauungsstruktur, Größe und Lage inmitten von großflächigen Kaltluftentstehungsgebieten grundsätzlich eine gute Versorgung mit Kaltluft und klimatisch wirksamen Ausgleichsräumen aufweist sind bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftzufuhr und Kaltluftentstehung für das Siedlungsgebiet von Lommatzsch zu erwarten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft / Klima sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild

Beschreibung Bestand:

Das Plangebiet befindet sich in randstädtischer Lage. In den angrenzenden Siedlungsbereichen sind sehr unterschiedliche Bebauungsstrukturen vorzufinden. Westlich befinden sich die mit Photovoltaikpaneelen überstellten Flächen des Solarparks Lommatzsch. Nordwestlich und nördlich dominieren Hallenbebauungen bzw. großflächigen Handels- und Gewerbebetriebe, nordöstlich und östlich sind kleinteiligere Strukturen von Wohnbebauungen inmitten von Gartenflächen vorzufinden. Östlich und südlich erstrecken sich Grünflächen entlang des Lommatzscher Bahngrabens, darüber hinaus sind Kleingärten situiert. Die Wertigkeit dieser umgebenden Flächen für das Landschaftsbild ist eher als gering anzusehen.

Auch Im Plangebiet selbst sind sehr unterschiedliche Baustrukturen vorhanden, kleinteilige Wohnbebauung mit Reihenhauscharakter, großflächige gewerbliche Strukturen mit Glasfassaden, Garagenunterstände, freistehende zweigeschossige Gebäude etc. Das vorhandene Ortsbild ist daher insgesamt als heterogen einzustufen.

Auswirkungen Planung:

Mit einer künftigen baulichen Neuordnung und Entwicklung des Gewerbestandortes zu einem Mischgebiet erfährt das Landschafts- und Ortsbild generell eine Veränderung. Möglicherweise entstehen mit der Zunahme der wohnbaulichen Nutzung im Areal kleinteiligere Baukörper, die sich besser in den städtebaulichen Kontext einer Übergangszone zwischen dem Stadtgebiet und der freien Landschaft einfügen. Nachdem rings um das Plangebiet und auch in diesem selbst ein überaus inhomogenes Ortsbild besteht und sich dieses durch die bereichsweise Aktivierung von Bauflächen auch nicht ändern wird, kann objektiv betrachtet jedoch weder von einer Verbesserung noch einer Verschlechterung ausgegangen werden.

Ergebnis:

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

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Innerhalb des Planbereichs sind keine Kulturgüter (archäologische Denkmale, Baudenkmäler, Gartendenkmäler etc.) bekannt. Allerdings befindet sich nordwestlich des Plangebietes, in einer minimalen Entfernung von ca. 80 m ein bekanntes Bodendenkmal. In der Liste des Sächsischen Landesamtes für Archäologie wird dieses archäologische Denkmal unter der Nummer D-5993c-02 geführt, es handelt sich hierbei um einen vermuteten Grabhügel aus dem Spätneolithikum bzw. der Schnurkeramische Kultur. Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere Bodendenkmäler, welche die archäologische Relevanz der Stadt Lommatzsch und ihres Gemeindegebietes als Altsiedelgebiet verdeutlichen.

Als sonstige Sachgüter sind die Bestandsgebäude und die Verkehrsflächen der angrenzenden Straßen im Plangebiet zu werten.

Auswirkungen Planung:

Mit der Errichtung von neuen Wohn- und gewerblich genutzten Gebäuden, Nebenanlagen, internen Erschließungswegen etc. erfolgt ein bereichsweiser Bodeneingriff im Plangebiet. Nachdem große Teile, insbesondere im nördlichen und südöstlichen Bereich des Areals bereits seit Jahrzehnten baulich genutzt werden und die oberen Bodenschichten anthropogen überformt wurden, sind archäologische Funde bei Durchführung der Planung und damit eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter hier nicht zu erwarten.

Sofern bei Baumaßnahmen (bspw. auf den noch unbebauten Grundstücken) Funde zu Tage treten, sind diese gemäß den gesetzlichen Regelungen den zuständigen Denkmalschutzbehörden anzuzeigen.

Mit der geplanten Entwicklung des Gewerbestandortes entstehen neue Sachgüter in Form von neuen Gebäuden und sonstigen Anlagen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Sollte ein Bodendenkmal aufgefunden werden, können die Auswirkungen durch die gesetzlich vorgeschriebene Sicherung der Funde minimiert werden.

Wechselwirkungen

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

7.3 Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

Im Folgenden wird eine Abschätzung der mit der Umsetzung der Planung einhergehenden bau- und betriebsbedingten Auswirkungen getätigt.

7.3.1 Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die voraussichtlich während der Bauphase zur Realisierung des geplanten Vorhabens auftreten und die nach Bauende wiedereingestellt bzw. beseitigt werden können. Während dieses Zeitraums kommt es vor allem zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- Bislang nicht bebaute bzw. nicht versiegelte Flächen können vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen, etc. kommen. *(Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser)*
- Infolge von Baufahrzeugen und Baumaschinen sowie des allgemeinen Baustellenbetriebs werden sich während der Bauzeit Lärm- und Erschütterungsauswirkungen sowie eine allgemeine Bewegungsunruhe im betroffenen Planareal einstellen. *(Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt)*

- Beim Baustellenbetrieb fallen durch den Betrieb von Baumaschinen sowie durch Bau- und Verpackungsmaterialien Abfälle unterschiedlichster Art an. Nachdem davon ausgegangen wird, dass diese ordnungsgemäß entsorgt werden, sind diese Auswirkungen vernachlässigbar. Bei unvorhergesehenen Unfällen oder Havariefällen (Leckagen, etc.) an Baumaschinen oder Baufahrzeugen könnten sich aber nachhaltige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen. *(Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser).*

7.3.2 Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die (neue) Nutzung der Flächen im Plangebiet. Nennenswerte Wirkfaktoren sind im vorliegenden Fall:

- Generell werden bei einer baulichen Entwicklung des Gebiets die angrenzenden und auch bereits bestehenden Nutzungen durch weiteres Verkehrsaufkommen und sonstigen Lärm- und Bewegungsunruhe der zukünftigen Nutzer belastet. Diese zusätzlichen Belastungen sind aufgrund des geplanten Charakters der Nutzung (Wohnnutzung mit nichtstörendem Gewerbe) gegenüber dem bereits bestehenden Fahrverkehr auf den das Plangebiet allseitig umgebenden Straßen jedoch vernachlässigbar. *(Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt)*
- Durch die künftige Beleuchtung (Innen-, Außenbeleuchtung etc.) neuer Gebäude ändern sich die derzeitigen Lichtverhältnisse im Plangebiet. *(Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt)*

Durch die Bewohner bzw. Nutzer der neuen Gebäude im künftigen Mischgebiet fallen Abwasser und Abfälle an. Diese werden ordnungsgemäß über die örtliche Kanalisation bzw. durch die örtliche Müllabfuhr entsorgt. Nachdem mit Ausweitung der Wohnnutzung sich mehr Personen im Areal dauerhaft aufhalten, kann von einer quantitativen Erhöhung des Hausmülls ausgegangen werden. Demgegenüber reduziert sich der Anfall von gewerblichem Müll mit seinem möglicherweise anderen Belastungsgrad bzw. Entsorgungserfordernissen. Sonstige kritische oder belastete Abfälle oder Abfallprodukte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Mit dem Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetriebe wird das Risiko für Kontaminationen weiter gesenkt. (Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser)

7.4 Kumulative Auswirkungen

7.4.1 Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen

In den vorgenannten Kapiteln werden die Umweltauswirkungen der Planung separat (schutzgutbezogen, bau-, betriebsbedingt, etc.) analysiert. Unter bestimmten Bedingungen besteht die Möglichkeit, dass sich die jeweils differenzierten Beeinträchtigungen miteinander aufsummieren und hierdurch eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist, als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung.

Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

7.4.2 Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen

Bei der Beurteilung, ob vom Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen, sind auch die kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu prüfen.

Das Plangebiet und große Teile seines maßgebenden Umfeld sind Bestandteil einer rechtsgültigen Bauleitplanung. Nachdem die planungsrechtlich zulässigen baulichen Entwicklungen auf den Flächen im direkten Umfeld abgeschlossen sind, ist von einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszugehen.

7.4.3 Beschreibung von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Im Plangebiet gibt es keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bzw. der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV „Störfallverordnung“) als sogenannte „Störfallbetriebe“ einzuordnen sind. Auch die im Rahmen der geplanten baulichen Entwicklung des Areals vorgesehenen gemischten Nutzungen sind nicht dieser Kategorie zuzuordnen. Besondere Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes sind infolge der Planung demnach nicht zu erwarten. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls keine Störfallbetriebe vorhanden.

7.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

7.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden grünordnerische Maßnahmen für künftige bauliche Entwicklungen festgesetzt und naturschutzrechtlich wertvolle Flächen planungsrechtlich gesichert.

Schutzgut Boden / Fläche

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden durch die Festsetzung einer für alle Baufenster einheitlichen Grundflächenzahl (GRZ), die sich zudem nur auf die überbaubaren Bereiche des Grundstücks bezieht, auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt.

Schutzgut Wasser

Die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate infolge der Bodenversiegelung wird vor allem durch eine ökologische Aufwertung der nicht überbaubaren Flächen sowie durch Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung, welche direkt auf den privaten Grundstücken erfolgen soll, kompensiert.

7.5.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich

In Bauleitplanverfahren ist generell zu prüfen, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt. Laut überschläglicher Ermittlung beträgt die derzeit gemäß rechtsgültigen Bebauungsplan „Messa Ia, Messa Ib“ zulässige überbaubare Fläche (Gewerbegebiete und Mischgebiete) für Hauptgebäude auf Basis der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) etwa 11.500 m^2. Damit ergibt sich, bezogen auf die Gesamtfläche der privaten Grundstücke im Areal von ca. 24.250 m^2 ein zulässiger Versiegelungsgrad von etwa 47,5 %.

Mit der aktuellen Planung würde die zulässige überbaubare Fläche (Mischgebiete) für Hauptgebäude auf Grundlage der einheitlich festgesetzten GRZ etwa 12.450 m^2 betragen, diese geringfügig höhere Fläche ist der beabsichtigten Ausweitung des Mischgebietes entlang der Jessener Straße geschuldet. Mit dem etwas erhöhten Flächenansatz ergäbe sich ein zulässiger Versiegelungsgrad von etwa 51,0 %.

Nachdem mit der neu festgesetzten Nutzung als Mischgebiet die Wohnfunktion im Gebiet ausgeweitet werden soll, kann eingeschätzt werden, dass bei künftigen baulichen Entwicklungen eher kleinflächigere Baukörper zu Wohn- und Bürozwecken, als die jetzt zulässigen gewerblichen (Hallen-)Bauten errichtet werden.

Demzufolge wird die entstehende Überbauung und der entstehende Versiegelungsgrad nach Realisierung der Planung mehr oder weniger identisch mit dem bereits jetzt zulässigen Maß der baulichen Nutzung sein.

Zudem sinkt mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mischgebiet Messa Ic“ zur Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet mit Wohnen und nicht störendem Gewerbe) die zulässige Nutzungsintensität im Plangebiet generell. Somit erfolgt mit der aktuellen Planung kein weiterer Eingriff über das Maß der bereits zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft hinaus. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist demzufolge nicht erforderlich.

7.5.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erforderlich. Es ist zu prüfen, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen.

Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Das Vorhabengebiet befindet sich nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete). Das gemäß der Biotopliste des Landkreises Meißen im zentralen Bereich des Plangebietes auf den Grundstück Flur-Nr. 594/1 befindliche Biotop wird durch die Planung nicht betroffen und verbleibt im Status quo.

Wie bereits unter der Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt festgestellt, fungieren die Gartenland- und Biotopflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes genauso wie die das Plangebiet umgebenden Siedlungsflächen grundsätzlich für heimische Arten als Nahrungshabitate und Lebensräume. Das Artenspektrum beschränkt sich dabei nach Einschätzung der bislang vorgefundenen und umliegenden Habitatstrukturen jedoch auf Arten, die sich im Siedlungsbereich etabliert haben und deren Lebensräume somit nicht als gefährdet gelten (z.B. Kleinsäugetiere, Singvögel, Greifvögel, Insekten etc.). Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich.

Abgesehen vom Baumbestand des gesetzlich geschützten Biotops (Streuobstwiese) sind keine besonders wertvollen oder gesetzlich geschützten Pflanzen im Planumgriff vorhanden.

Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen derzeit nicht vor. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz besteht unter den genannten Voraussetzungen demzufolge nicht.

Im Plangebiet sind auch keine Tier- und Pflanzenarten bekannt, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung (Stand 2005) streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand weitestgehend auszuschließen.

Natur- oder artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand somit nicht entgegen.

7.6 Planungsalternativen

Planungsalternativen bestehen für die Stadt Lommatzsch nicht.

Die Ausweisung von Mischgebietsflächen statt der bisherigen in einem rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietsflächen kann sinnvollerweise nur an diesem Standort erfolgen, dies stellt den grundlegenden Anlass und Planungsansatz dar.

Die überplanten Flächen weisen aufgrund ihrer räumlichen Lage sowie der bereits vorhandenen Medienerschließung und Verkehrsanbindung gute Voraussetzungen für die vorgesehene Nutzung auf. Die mit der Ausweisung zum Mischgebiet erforderliche Durchmischung der Nutzungen ist im Areal bereits gegeben und wird durch die aktuelle Planung ausgeweitet und zukunftsträchtig weiterentwickelt. Die Flächen stehen für die Realisierung zur Verfügung. In der Umgebung des überplanten Gebiets befinden sich zudem keine, die vorgesehene Nutzung wesentlich störende bzw. nicht zu vereinbarende Nutzungen. Umgekehrt wird die vorgesehene Nutzung keine Einwirkungen auf die umliegenden Nutzungen haben, die über ein verträgliches Maß hinausgehen.

7.7 Zusätzliche Angaben

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

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

Schwierigkeiten haben sich bei der Zusammenstellung der Angaben nicht ergeben.

Es liegen derzeit keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die ein Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen. Im weiteren Verfahren wird der vorläufige Umweltbericht auf Grundlage der sich konkretisierenden Planungen und neu erlangter Erkenntnisse (bspw. Baugrundgutachten, umweltrelevante Stellungnahmen etc.) ergänzt und fortgeschrieben.

7.7.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Konkretisierung und Festlegung der erforderlichen Überwachungsmaßnahmen erfolgen im weiteren Verfahren in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

7.7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In der Stadt Lommatzsch soll das Areal zwischen der Döbelner Straße, der Elbtalstraße und der Jessener Straße zu einem Mischgebiet entwickelt werden, nachdem die dort durch den rechtsgültigen Bebauungsplan „Messa Ia, Messa Ib“ in den 90er Jahren festgesetzte gewerbliche Nutzung nicht mehr sinnvoll weiterentwickelt werden kann. Um die innerstädtischen Flächen im Areal einer möglichst zukunftsträchtigen Nutzung zuzuführen, wird der Bebauungsplan „Mischgebiet Messa Ic“ aufgestellt.

Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung der betreffenden Flächen als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO zu der bereits zulässigen Nutzung als Gewerbegebiet zeigte sich, dass bei den meisten Schutzgütern (Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser und Klima / Luft) nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu verzeichnen sind. Bei weiteren Schutzgütern (Mensch / Bevölkerung, Landschaft / Landschaftsbild, Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Dies liegt an dem geringen zusätzlichen Einwirkungsgrad der Planung gegenüber dem bereits zulässigen Eingriff. Insbesondere durch die Ausweitung der Wohnnutzung und die Festsetzung, dass künftig nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, sinkt die Nutzungsintensität im Plangebiet und die damit zu erwartenden Emissionen.

Durch Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (grünordnerische Festsetzungen, Minimierung der Inanspruchnahme von Grund und Boden, Regenwasserversickerung vor Ort etc.) können die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umwelt weiter minimiert werden.

Die geplante Nutzung greift nicht in die im Umfeld bestehende Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete) ein und befindet sich auch nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich bzw. einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Eine Betroffenheit der genannten Gebiete und geschützten Landschaftsbestandteile kann aufgrund der getrennten räumlichen Lage und der Geringfügigkeit des Eingriffs ausgeschlossen werden. Das im Plangebiet vorhandene gesetzlich geschützte Biotop (Streuobstwiese) verbleibt ebenfalls unbetroffen im Status quo. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht entgegen.

8. Sonstige Hinweise

8.1 Archäologie und Denkmalschutz

Das Plangebiet berührt nach derzeitigem Kenntnisstand kein bekanntes Bodendenkmal.

In direkter Nachbarschaft befindet sich jedoch ein archäologisches Flächendenkmal, welcher in der Liste des Landesamtes für Archäologie als „vermutlich Grabhügel (Spätneolithikum / Schnurkeramische Kultur)“ unter der Nummer D-5993c-02 geführt wird. Weitere archäologische Denkmale sind nördlich, nordöstlich und südlich bekannt. Sie alle belegen die archäologische Relevanz des Stadt- und Gemeindegebietes als Altsiedelgebiet und sind nach § 2 Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) Gegenstand des Denkmalschutzes.

Somit kann auch im Plangebiet nicht völlig ausgeschlossen werden, dass im Untergrund archäologische Kulturdenkmäler vorhanden sind.

Daher werden die ausführenden Firmen und zukünftigen Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hingewiesen. Nach § 20 SächsDSchG ist das Auffinden von Dingen oder Spuren, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer vorgeschriebenen Frist in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern.

8.2 Baugrunduntersuchungen und Bohranzeige-/ Bohrergebnismitteilungspflicht

Es wird grundsätzlich empfohlen, vor der Bauausführung den geologischen Schichtenaufbau (Aufbau, Beschaffenheit und Eigenschaften des Baugrunds) sowie die hydrogeologischen Verhältnisse (Grundwasseranschnitt, Grundwasserstand) erkunden zu lassen. Damit können spezielle Gründungserfordernisse erkannt und ggf. die geplante Gründung an die bestehenden Untergrundverhältnisse angepasst werden.

Seit dem 30.06.2020 besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten gegenüber den zuständigen Behörden. Grundlage ist das Geologiedatengesetz (GeoIDG) vom 19.06.2020, welches in § 8 die Anzeigepflicht regelt und in den §§ 9 und 10 die Übermittlung von Fachdaten und Bewertungsdaten aus geologischen Untersuchungen an die zuständigen Behörden vorschreibt. Für den Freistaat Sachsen ist dies das Landesamt für Umwelt, Geologie und Landwirtschaft. Diesbezüglich wird auf die Einhaltung der gesetzlich festgesetzten Fristen hingewiesen.

8.3 Altlasten

Werden bei Abbruch- und Bodenaushubarbeiten schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten angetroffen, so ist der Bauherr nach § 13 Abs. 2 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 verpflichtet, diese unverzüglich den zuständigen Behörden (Kreisumweltamt des Landratsamtes Meißen) mitzuteilen. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise (gemäß § 3 SächsBO i.V. m. § 16 SächsKrWBodSchG).

9. Städtebauliche Statistik

Fläche	**Gesamter Geltungsbereich in ha**	**in %**
Überbaubare Grundstücksfläche	**2,08**	**73,0**
▪ Mischgebiet (MI)	2,08	73,0
Grünflächen, nicht überbaubare Flächen	**0,35**	**12,3**
▪ Flächen zum Schutz von Natur- und Landschaft (bestehendes Biotop)	0,35	12,3
Verkehrsflächen	**0,42**	**14,7**
▪ Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,42	14,7
Versorgungsflächen	**0,003**	**0,0**
▪ Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“	0,003	0,0
Gesamtfläche	**2,85**	**100,0**

10. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Mischgebiet Messa Ic“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Meißen, 20.08.2026

Arnold Consult AG