

Stadt Dommitzsch

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Stadtachsen West-Ost“

Im Auftrag der:



Stadt Dommitzsch
Markt 1
04880 Dommitzsch

Erarbeitet durch die:



wüstenrot
Haus- und Städtebau

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Geschäftsstelle Dresden
Königsbrücker Straße 33
01099 Dresden
Tel. 0351 648 999 11
E-Mail: whs.dresden@wuestenrot.de

Berichtsstand:

Juli 2026

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Einleitung.....	1
1.1.	Anlass und Ziel der Planung.....	1
1.2.	Verfahren zur Erstellung des Entwicklungskonzepts.....	1
2.	Einordnung des Untersuchungsgebiets	3
2.1.	Regionale Lage und städtebauliche Gliederung der Stadt	3
2.2.	Abgrenzung und Bedeutung des Untersuchungsgebiets im Stadtgefüge	3
2.3.	Räumliche Planungen und Fachkonzepte	4
3.	Demografische Entwicklung	7
4.	Klimaschutz und -anpassung.....	11
5.	Analyse der Ausgangssituation.....	13
5.1.	Städtebau und Wohnen.....	13
5.2.	Verkehr und technische Infrastruktur.....	18
5.3.	Grüne und blaue Infrastruktur.....	20
5.4.	Kommunale und soziale Infrastruktur	22
5.5.	Kultur und Freizeit	24
5.6.	Wirtschaft und Tourismus.....	27
5.7.	Stärken-Schwächen-Profil.....	29
6.	Zielstellung und Maßnahmenplan.....	30
6.1.	Zielstellung für das Gebiet.....	30
6.2.	Handlungsfelder und Maßnahmen	30
6.3.	Kosten- und Finanzierungsplan.....	38
7.	Umsetzungsstrategie.....	39
7.1.	Umsetzungsinstrumente.....	39
7.2.	Finanzierungsinstrumente	43
7.3.	Verstetigung von Maßnahmen	47
7.4.	Weiteres Vorgehen.....	48
8.	Monitoring und Evaluierung.....	49
	Anlage.....	A-1

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abbildung 1:	Raumstruktur der Planungsregion Leipzig-Westsachsen.....	4
Abbildung 2:	Flächennutzungsplan (Ausschnitt).....	6
Abbildung 3:	Zustandsmängel Pretzscher Str. 17.....	14
Abbildung 4:	Sanierungsbedarf Dachstuhl Rathaus	15
Abbildung 5:	Denkmalschutzkarte (Ausschnitt).....	16
Abbildung 6:	St.-Marien-Kirche (l.) und Glockenspiel (r.).....	16
Abbildung 7:	Platz am Sandtor.....	18
Abbildung 8:	Zuwegung Stadtpark	21
Abbildung 9:	Überschwemmungsbereich im Untersuchungsgebiet	22
Abbildung 10:	Sigmund-Jähn-Grundschule inkl. Außenanlagen	23
Abbildung 11:	Mehrgenerationenhaus inkl. Außenanlagen	24
Abbildung 12:	Stadt- und Heimatmuseum Dommitzsch	25
Abbildung 13:	Vereinsheim (l.) mit Kegelbahn (r.)	25
Abbildung 14:	Feuerwache Dommitzsch.....	26
Abbildung 15:	Handlungsfelder „Stadtachsen West-Ost“	30
Abbildung 16:	Sanierungsbedarf Torgauer Str. 43/Leipziger Straße 1 (Denkmal).....	31
Abbildung 17:	Entwicklungsbedarf Platz am Mühltor.....	32
Abbildung 18:	Entwicklungsbedarf Stadtpark am Komplex Grundschule-Hort-MGH und Kita	33
Abbildung 19:	Modernisierungsbedarf Rathaus	34
Abbildung 20:	Mögliche Finanzierungsinstrumente	43

Grafikverzeichnis

Seite

Grafik 1:	Vergleich der Einwohnerentwicklung von 2015 bis 2024.....	7
Grafik 2:	Natürliche Bevölkerungsbewegung im Untersuchungsgebiet 2015 bis 2023.....	7
Grafik 3:	Wanderungsbewegung im Untersuchungsgebiet 2015 bis 2025	8
Grafik 4:	Alterszusammensetzung der Bevölkerung im Jahr 2025 (Untersuchungsgebiet) bzw. 2024 (Gesamtstadt)	8
Grafik 5:	Entwicklung der Alterszusammensetzung zwischen 2015 und 2025 im Untersuchungsgebiet.....	9
Grafik 6:	Regionalisierte Bevölkerungsprognose (RBV) für die Stadt Dommitzsch bis 2040 ...	9
Grafik 7:	Verschiebung der Altersstruktur der Bevölkerung in Dommitzsch bis 2040	10
Grafik 8:	Anteil der Baujahre am Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet.....	13
Grafik 9:	Sanierungszustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet	14
Grafik 10:	Energieeffizienzklassen der Gebäude im Untersuchungsgebiet	15

Tabellenverzeichnis

Seite

Tabelle 1: Ablauf der vorbereitenden Untersuchung.....	2
Tabelle 2: Klimaprognose und Auswirkungsbereiche	11
Tabelle 3: SWOT-Matrix für das Untersuchungsgebiet „Stadtachsen West-Ost“	29
Tabelle 4: Maßnahmen Handlungsfeld (A) Wohnen	31
Tabelle 5: Maßnahmen Handlungsfeld (B) Verkehr.....	33
Tabelle 6: Maßnahmen Handlungsfeld (C) Grün- und Freiräume	34
Tabelle 7: Maßnahmen Handlungsfeld (D) Daseinsvorsorge	35
Tabelle 8: Maßnahmen Handlungsfeld (E) Wirtschaft und Tourismus	36
Tabelle 9: Indikatoren für Monitoring und Evaluierung der Gebietsentwicklung.....	49
Tabelle 10: Kosten- und Finanzierungsplan.....	A-7

1. Einleitung

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Dommitzsch sieht sich vor vielfältige städtebauliche Herausforderungen gestellt, die unter anderem durch bauliche und funktionale Missstände sowie einen zunehmenden Anpassungsbedarf öffentlicher und privater Infrastrukturen an demografische, wirtschaftsstrukturelle und klimatische Veränderungen geprägt sind. Das kernstädtische Gebiet „Stadtachsen West-Ost“ wurde als ein besonderes städtebauliches Problemgebiet ermittelt.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Dommitzsch vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Gebiet eingeleitet, um die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet zu prüfen. Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurde die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) beauftragt.

Ziel der vorbereitenden Untersuchungen ist es, städtebauliche Missstände systematisch zu erfassen, städtebauliche Potenziale zu identifizieren und in ein städtebauliches Entwicklungskonzept zu integrieren. Das Konzept soll als strategischer Handlungsrahmen dienen, um die nachhaltige Aufwertung des Untersuchungsgebiets „Stadtachsen West-Ost“ zu steuern und gezielt Maßnahmen umzusetzen.

Angestrebt wird neben der Festlegung eines Sanierungsgebiets auch die Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung. Dieses dient als finanzielle Grundlage, um öffentliche und private Investitionen zu bündeln und damit die städtebauliche Erneuerung sowie die soziale, wirtschaftliche und ökologische Stabilisierung des Quartiers langfristig zu sichern.

1.2. Verfahren zur Erstellung des Entwicklungskonzepts

Die Erstellung des Innenstadtentwicklungskonzeptes erfolgte

- unter Berücksichtigung bestehender (Fach-)Konzepte, Planungen und Datengrundlagen,
- auf Grundlage einer umfassenden Bestandserfassung im Betrachtungsraum sowie
- in einem kooperativen und akteursübergreifenden Verfahren.

Die **Bestandsdaten** wurden der WHS insbesondere von der Stadtverwaltung Dommitzsch, dem Statistischen Landesamt Sachsen (Bevölkerungs- und Wohnungsmarktdaten) sowie dem Vermessungsamt des Landratsamtes Nordachsen (Liegenschaftskataster) zur Verfügung gestellt.

Eine ergänzende Bestandserfassung wurde von der WHS im Juni 2025 im Rahmen von **Ortsbegehungen** durchgeführt. Neben einer Erfassung des allgemeinen Zustandes der Grün- und Freiräume sowie Verkehrsanlagen erfolgte dabei eine grundstücksgenaue Erhebung der Gebäude im Untersuchungsgebiet. Um die energetische Beschaffenheit des Gebäudebestandes und die Gebietssituation bewerten zu können, wurden dabei v. a. folgende Kriterien erfasst (siehe Anlage 1):

- Gebäudetyp und -nutzung
- Gebäudealter
- Bau- und Sanierungsstand, Fassadendämmung
- Anzahl und Leerstand der Wohn-/Gewerbeeinheiten

Die Erfassung erfolgte augenscheinlich anhand der von außen (von der Straße aus) erkennbaren Gebäudeteile. Auf Grundlage des äußeren Erscheinungsbilds konnte eine Einschätzung zu den energetischen Parametern und eine Berechnung der Energieeffizienz der Einzelgebäude vorgenommen werden.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erfolgte auch eine umfassende Beteiligung der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 137, 139 BauGB.

Dazu wurden die **Grundstückseigentümer sowie die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet** mittels eines digitalen Fragebogens von März bis April 2026 zur Bestandssituation und den Missständen im Gebiet sowie zu ihren Anregungen und der Mitwirkungsbereitschaft bei der Sanierung befragt (siehe Anlage 2 – Fragebogen und Anlage 3 – Auswertung). Die Eigentümer wurden direkt per Anschreiben

der Stadt über die Befragung informiert. Die Bevölkerung wurde über die gängigen Kanäle der Stadt (städtische Webseite, Amtsblatt) zur Mitwirkung an der Beteiligung aufgerufen.

Die **Träger öffentlicher Belange** wurden per Anschreiben um Stellungnahme gebeten, ob eine Betroffenheit ihres jeweiligen Aufgabenbereichs durch die Zielstellung der Stadt Dommitzsch für das geplanten Sanierungsgebiet „Stadtachsen West-Ost“ vorliegt (siehe Anlage 4). Die Anmerkungen wurden ausgewertet und sind, bei Betroffenheit, entsprechend in das vorliegende Konzept eingeflossen.

Datum / Zeitraum	Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen (VU)
14.05.2025	Stadtratsbeschluss zum Beginn der VU nach § 141 BauGB
21.05.2025	Amtliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen
25./26.06.2025	Bestandserhebung im Untersuchungsgebiet
Mai bis Juni 2025	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
März bis April 2026	Befragung der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter und Betriebe)
bis Juni 2026	Zusammenfassung der Mängel und Konflikte/Bearbeitung des Ergebnisberichts
16.09.2026	Geplanter Satzungsbeschluss des Gemeinderats

Tabelle 1: Ablauf der vorbereitenden Untersuchung

2. Einordnung des Untersuchungsgebiets

2.1. Regionale Lage und städtebauliche Gliederung der Stadt

Die Stadt Dommitzsch befindet sich in einem ländlichen, sehr dünn besiedelten und strukturschwachen Raum an der nördlichen Grenze von Sachsen zu Sachsen-Anhalt. Landschaftsräumlich zeichnet sich die Stadt durch seine Lage zwischen den Elbauen und der Dübener Heide aus. Der Verflechtungsbereich umfasst die Stadt Dommitzsch sowie die Gemeinden Elsnig und Trossin, die sich im Jahr 2000 zu einer Verwaltungsgemeinschaft zusammengeschlossen haben.

Trotz seiner Lage auf der regional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Torgau und Wittenberg, weist Dommitzsch Erreichbarkeitsdefizite auf. Dies ist einerseits auf die große Entfernung zu Mittel- und Oberzentren (Leipzig) sowie die schlechte Anbindung an das Autobahn- und Schienennetz bedingt. Andererseits fungieren die Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt als eine politisch-rechtliche Barriere sowie die Elbe (ohne nahegelegene Brückenüberquerungen) und das große Waldgebiet der Dübener Heide als eine natürliche Barriere.

Ausgehend von ihrem Ursprung als slawische Siedlung und ihrer Entwicklung hin zu einer mittelalterlichen Handelsstadt, hat die Stadt Dommitzsch heute noch immer eine besondere Funktion als Versorgungs- und Dienstleistungszentrum. Im Zusammenwirken mit dem Mittelzentrum Torgau sowie den benachbarten Grundzentren (insb. Bad Schmiedeberg in Sachsen-Anhalt), dient die Stadt als ergänzendes Grundzentrum zur Sicherung der Versorgung im peripheren ländlichen Raum. Diese grundzentrale Versorgungsfunktion geht damit vor allem auf die o. g. regionale Ausnahmelage der Stadt zurück.

Die Stadt Dommitzsch gliedert sich städtebaulich in den historischen Kernbereich sowie die sechs Ortsteile Proschwitz, Wörblitz und Greudnitz im Norden entlang der B 182 und Mahlitzsch und Commende im Südwesten. Die Kernstadt Dommitzsch entwickelte sich ausgehend vom zentralen Marktplatz mit Rathaus und Backsteinkirche sowie den vier davon abgehenden Hauptstraßen (heute die West-Ost-Achsen B 182 und S 16). Um die Kernstadt erstrecken sich Misch- und Wohngebiete unterschiedlicher Entstehungsperioden.

2.2. Abgrenzung und Bedeutung des Untersuchungsgebiets im Stadtgefüge

Das kernstädtische Gebiet „Stadtachsen West-Ost“, nachfolgend Untersuchungsgebiet oder -raum genannt, umfasst den historischen Stadtkern mit dem Rathaus und der Kirche als Mittelpunkt und den davon abgehenden Hauptstraßen sowie die unmittelbar angrenzenden zentralörtlichen Einrichtungen (insb. Kita, Grundschule, Hort) und Wohngebieten. Das innerstädtische Untersuchungsgebiet nimmt ca. zwei Drittel der Fläche der Kernstadt ein.

Der westliche Teil des Untersuchungsgebiets umfasst die Grundstücke entlang der Leipziger Straße sowie den nördlichen Abschnitt der Rudolf-Breitscheid-Straße. Ebenfalls eingeschlossen sind die nördlichen Bereiche der Querstraße, Bahnhofstraße und Blumenstraße. Das Gebiet grenzt hier unmittelbar an das nördlich gelegene Gewerbegebiet Dommitzsch an. Im Süden gehören die Grundstücke an der Torgauer Straße und der Ritterstraße dazu. Die östliche Gebietsgrenze verläuft am Martinkirchhof und folgt anschließend den angrenzenden Grundstücksgrenzen bis zum Übergang zum durch Ackerflächen geprägten Umland. Im Norden schließt das Gebiet den Platz am Sandtor ein. Die Begrenzung setzt sich östlich des Platzes am Mühlort fort und folgt dem Verlauf des Dommitzscher Grenzbaches bis zum Wiesengrund. Daneben gibt es einen Teilbereich im Norden, welcher die beiden Plattenbaublöcke Straße des Friedens 6 a-d und 7 a-c umfasst.

2.3. Räumliche Planungen und Fachkonzepte

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013/Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021

Das Untersuchungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 (LEP 2013) sowie des seit Dezember 2021 rechtskräftigen Regionalplans Leipzig-Westsachsen. Die dort formulierten Ziele bilden maßgebliche Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung des Untersuchungsgebiets.

Der LEP 2013 fordert die Fortführung integrierter Stadtentwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung der Lebensverhältnisse. Die Entwicklung soll so gestaltet werden, dass Kernstädte als Standorte für Wohnen, Gewerbe, Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt werden. Eine energieeffiziente und integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung ist zu gewährleisten (G 2.2.2.2). Dabei sollen vorhandene Brachflächen genutzt und weiterentwickelt werden. Zudem sollen historische Siedlungsgefüge erhalten sowie Ortskerne gestärkt und weiterentwickelt werden.

Gemäß dem Regionalplan ist Dommitzsch dem ländlichen Raum zugeordnet und liegt auf der regional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse zwischen Torgau und Wittenberg. Über Torgau besteht zudem eine überregionale Anbindung zwischen den Oberzentren Leipzig und Cottbus. Dommitzsch gehört zum Mittelbereich der Stadt Torgau. Im Verbund mit Torgau soll Dommitzsch als Grundzentrum seine übergemeindlichen Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen sichern. Dazu soll die Zusammenarbeit mit der Stadt Bad Schmiedeberg in Sachsen-Anhalt auf dem Gebiet der grundzentralen Versorgung intensiviert werden (Z 1.3.12).

Für Teile des Untersuchungsgebiets sind gemäß Regionalplan Vorranggebiete (VG) festgelegt. Im nördlichen Bereich entlang des Grenzbachs befindet sich ein VG vorbeugender Hochwasserschutz.

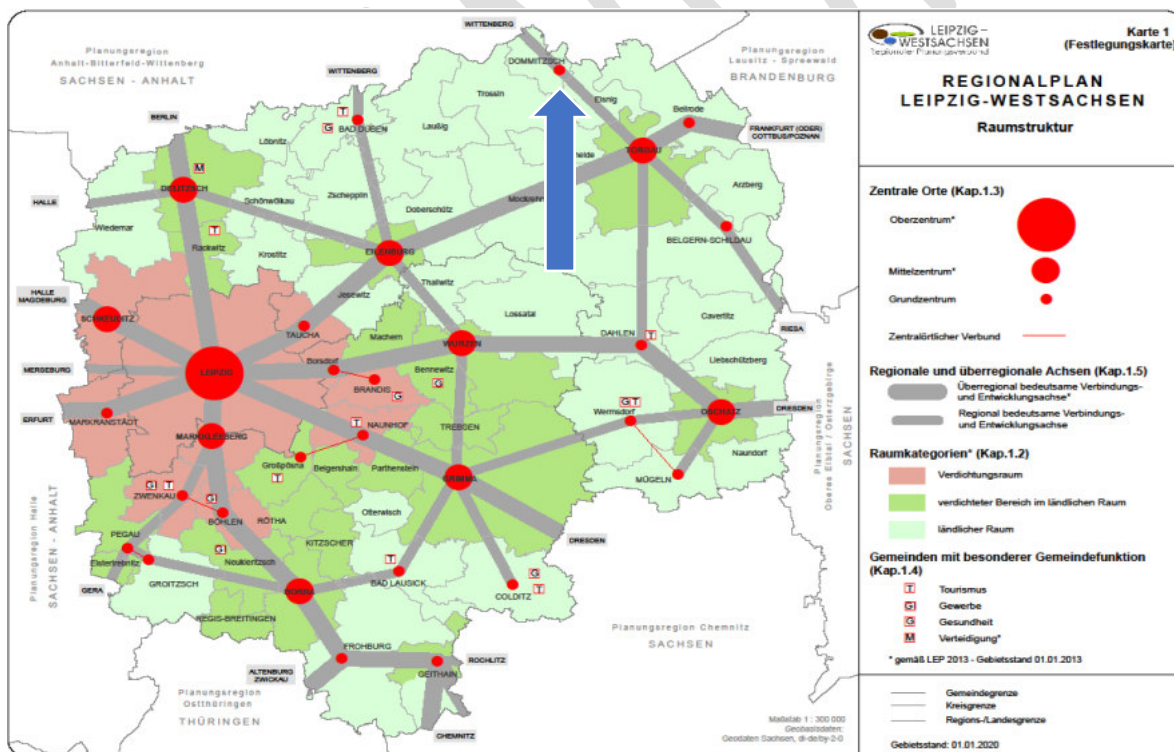


Abbildung 1: Raumstruktur der Planungsregion Leipzig-Westsachsen
(Quelle: Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021)

LEADER Entwicklungsstrategie Dübener Heide Sachsen 2024

Die Stadt Dommitzsch ist gemeinsam mit zehn weiteren Kommunen Teil der LEADER-Region Dübener Heide. Die aktuelle Entwicklungsstrategie für die Förderperiode 2023 – 2027 (2. Änderungsfassung, September 2024) beschreibt zentrale Entwicklungsbedarfe, Potenziale und Ziele der Region und weist Dommitzsch aufgrund seiner peripheren Lage sowie der demografischen Rahmenbedingungen als Gebiet mit besonderem Entwicklungsbedarf aus, das zugleich eine wichtige Grundversorgungsfunktion übernimmt.

Ein Schwerpunkt der Strategie liegt im Ausbau erneuerbarer Energien, insbesondere im Bereich der Solarenergie und der thermischen Nutzung von Holz. Im Handlungsfeld Mobilität wird eine Stärkung des Umweltverbunds angestrebt, wozu unter anderem die barrierefreie Gestaltung von Haltestellen und eine Verbesserung intermodaler Angebote gehören. Für die Flächen- und Wohnraumentwicklung setzt die Strategie klar auf Innenentwicklung. Im Vordergrund stehen die Um- und Wiedernutzung von Bestandsgebäuden und -flächen, die Schaffung generationengerechter Wohnformen sowie der Erhalt ortsbildprägender und denkmalgeschützter Bausubstanz. Darüber hinaus wird die Bedeutung einer klimangepassten Bauleitplanung sowie die Schaffung von Kühlstrukturen und resilienten Grünräumen betont. Ebenso wird die Stärkung regionaler Wertschöpfungsketten sowie der zunehmende Bedarf an leistungsfähiger digitaler Infrastruktur hervorgehoben.

Stadt-Umland-Konzept für das Torgauer Elbe-Heide-Land (2026)

Das Stadt-Umland-Konzept für das Torgauer Elbe-Heide-Land (TEHL) wurde im April 2026 beschlossen und umfasst neben den Städten Dommitzsch und Torgau sieben weitere Gemeinden im Elbe-Heide-Land.

Das Konzept zielt auf die Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit und Entwicklung eines gemeinsamen regionalen Leitbildes ab. Dabei werden mehrere kooperative Handlungsfelder und Maßnahmenswerpunkte definiert, die auf eine nachhaltige Entwicklung der Gesamtregion ausgerichtet sind. Im Mittelpunkt steht die Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit durch den Aufbau einer zentralen Wirtschaftsförderstruktur. Weitere Schwerpunkte betreffen die gemeinsame Weiterentwicklung von Bildungs- und Betreuungsangeboten sowie die Stärkung lokaler Dienstleistungen, des Tourismus und der regionalen Standortvermarktung. Auch im Bereich Mobilität und öffentlicher Raum setzt das Stadt-Umland-Konzept Impulse. Ein interkommunales Radverkehrskonzept, die Weiterentwicklung flexibler Bedienformen wie Bürgerbusse sowie die gezielte Aufwertung zentraler Begegnungsorte sollen die Alltagstauglichkeit und Lebensqualität in allen Ortsteilen spürbar verbessern. Ergänzend sieht das Konzept eine intensivere Vernetzung im Katastrophenschutz und Notfallmanagement vor, um die regionale Resilienz und Handlungsfähigkeit zu stärken.

In Dommitzsch besteht demnach insbesondere Bedarf im barrierefreien Ausbau des öffentlichen Raums, in der Weiterentwicklung des interkommunalen Radverkehrsnetzes, eines stärker vernetzten Hochwasserrisikomanagements sowie in gemeinsamen Projekten zur Klimaanpassung. Als potenzieller Beitrag zum interkommunalen Netzwerk wird der Marktplatz genannt, der sich für gezielte Veranstaltungen wie Feste oder Märkte eignet. Ebenso wird eine stärkere Vernetzung und gemeinsame Nutzung der bestehenden Angebote der Daseinsvorsorge und der Kinderbetreuung als Chance gesehen. Wesentliche Potenziale liegen aus Sicht der Stadt in der interkommunalen Wirtschaftsförderung sowie in der Entwicklung regional ausgerichteter Vermarktungsformate für den Tourismus.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die Stadt Dommitzsch ließ im Jahr 2004 ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK) erarbeiten, welches im Jahr 2018 aktualisiert und fortgeschrieben wurde. Eine weitere Aktualisierung ist für das Jahr 2026 geplant. Daraus lassen sich folgende Kernaussagen zur gegenwärtigen Entwicklungssituation ableiten:

Die Stadt Dommitzsch befindet sich in einer Phase der Konsolidierung und muss sich weiterhin den enormen Anforderungen des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels stellen, stellvertretend hierfür stehen:

- Rückgang und Alterung der Bevölkerung (überdurchschnittlich im regionalen Vergleich),
- unterdurchschnittliche wirtschaftliche Entwicklung im regionalen Vergleich,
- Sicherung der (über-)örtlichen Nahversorgungsfunktion bei Abnahme der Kaufkraft,
- hoher Anpassungsbedarf bei sozialer und technischer Infrastruktur sowie
- hoher Anpassungsbedarf im Wohnungsmarkt (Leerstände, hoher Investitionsbedarf u. a. aufgrund Anforderungen an altengerechte und barrierearme Angebote).

Das InSEK zielt darauf ab, Dommitzsch als Grundzentrum im ländlichen Raum nachhaltig zu stärken, und definiert dafür mehrere Entwicklungsschwerpunkte. Die zentrale Versorgungsstruktur soll durch die Aufwertung des Marktplatzes sowie der Leipziger Straße gestärkt werden. Der Bildungs-, Kultur- und Sportbereich rund um die Schule soll weiterentwickelt und besser an die stadtquerende Grünverbindung des Grenzbachs angebunden werden. Im Wohnungssektor setzt das Konzept auf den Rückbau nicht mehr marktgerechter Bestände, die Ausweisung neuer Bauflächen für selbstgenutztes Wohneigentum sowie den barrierefreien Umbau ausgewählter Gebäude. Die Grünentwicklung konzentriert sich auf den Erhalt und die Pflege des „Grünen Bandes“ entlang des Grenzbachs. Dazu sollen touristische Angebote am Elberadweg und um den Marktplatz ausgebaut sowie ein integriertes Informations- und Leitsystem geschaffen werden, um Dommitzsch als attraktiven Freizeit- und Aufenthaltsort zu profilieren.

Flächennutzungsplan

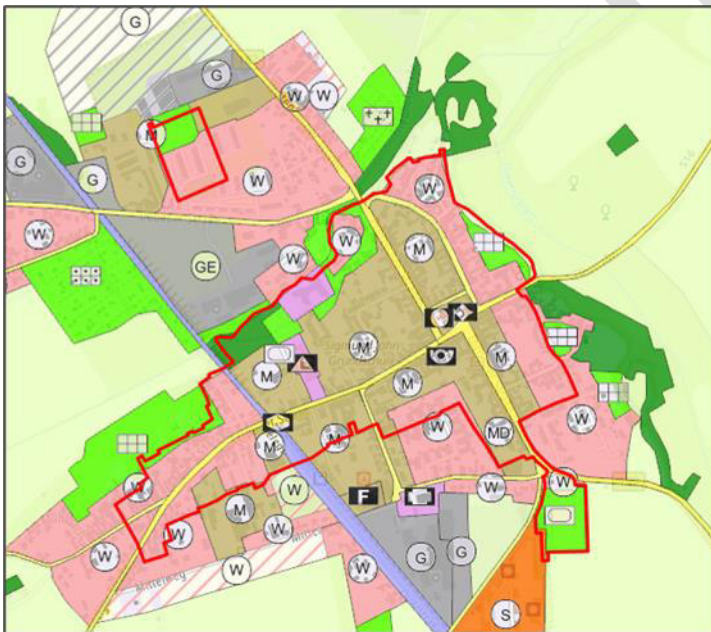


Abbildung 2: Flächennutzungsplan (Ausschnitt)
(Quelle: Stadt Dommitzsch)

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend als gemischte Baufläche ausgewiesen. Es umfasst in den westlichen und östlichen Bereichen jedoch auch reine Wohnbauflächen. Im Norden und Osten liegen kleinteilige Grünflächen, die größtenteils aus privaten Gartenanlagen bestehen. Darüber hinaus befinden sich im Gebiet mit dem Komplex Kita, Grundschule und Mehrgenerationenhaus sowie dem Altenpflegeheim zwei Gemeinbedarfsflächen. Die Stadtverwaltung und die St.-Marien-Kirche sind zwei weitere öffentliche Einrichtungen. Im südlichen Gebietsteil befinden sich der Sportplatz und das Vereinsheim des Dommitzscher Sportvereins Grün-Weis e.V. Ein weiterer Sportplatz liegt südlich des Grenzbachs (gehört zur Grundschule). Östlich davon schließt eine kleine Waldfläche an. Das Gebiet wird im Bereich der Leipziger Straße von einer stillgelegten Bahntrasse durchquert.

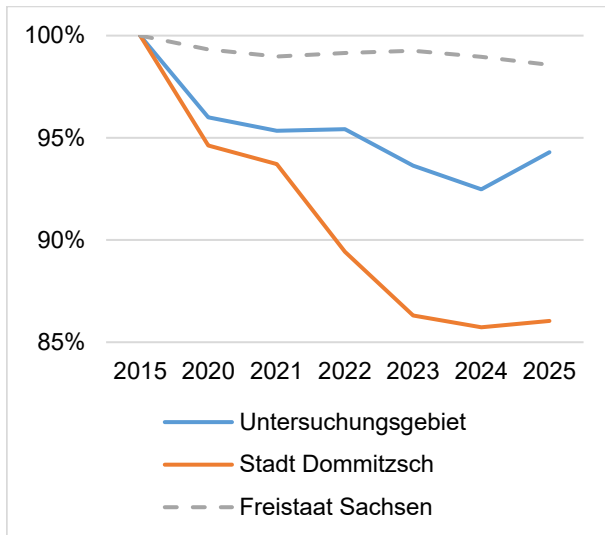
Bauleitplanung

Neben dem Flächennutzungsplan gibt es einen Bebauungsplan im Untersuchungsgebiet. Der Bebauungsplan Nr. 32 „SB-Markt Penny, Leipziger Str.“, Flurstück 181/2, ist seit dem Jahr 1993 rechtsverbindlich wirksam. Das Plangebiet liegt an der Leipziger Straße, östlich der ehemaligen Bahntrasse. Auf der Mischfläche befindet sich der Penny-Supermarkt mit zugehöriger Parkfläche.

3. Demografische Entwicklung

Die in den folgenden Kapiteln vorgestellten Daten zur Bevölkerungsentwicklung der Stadt Dommitzsch und des Untersuchungsgebiets basieren auf Daten des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen (StaLa) und des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde.

Einwohnerentwicklung



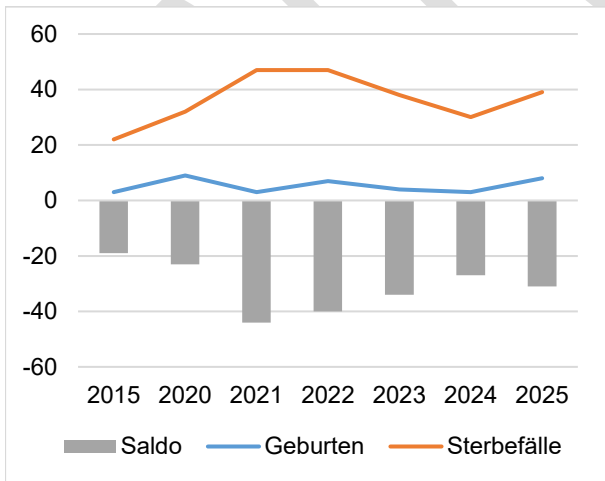
Grafik 1: Vergleich der Einwohnerentwicklung von 2015 bis 2025

Im Untersuchungsgebiet leben derzeit 991 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand: Dezember 2025). Dies umfasst 45 % der Gesamtbevölkerung der Stadt Dommitzsch. Während die Gesamtstadt im Zeitraum 2015 bis 2025 einen deutlichen Bevölkerungsrückgang von 14 % verzeichnete, fiel der Rückgang im Untersuchungsgebiet mit 6 % moderater aus. Für das Jahr 2025 ist sogar ein leichter Bevölkerungsanstieg im Gebiet zu beobachten.

Die Entwicklungen im Untersuchungsgebiet und in der Gesamtstadt sind im Wesentlichen auf ein negatives natürliches Bevölkerungssaldo zurückzuführen. Die nachfolgenden Abschnitte analysieren die natürliche Bevölkerungsentwicklung sowie das Wanderungsgeschehen.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung beschreibt das Verhältnis zwischen der Zahl der Lebendgeburten und der Zahl der Sterbefälle. Der sich daraus ergebende natürliche Bevölkerungssaldo gibt die durch Geburten und Sterbefälle bedingte Veränderung der Bevölkerungszahl und -zusammensetzung wider.



Grafik 2: Natürliche Bevölkerungsbewegung im Untersuchungsgebiet 2015 bis 2025

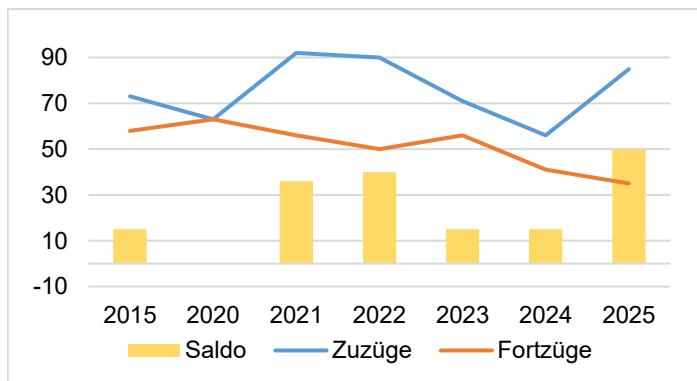
Zwischen den Jahren 2020 und 2025 wurden im Untersuchungsgebiet 34 Kinder geboren. Die Zahl der jährlichen Geburten liegt im Mittel bei 5,7. Die Geburtenrate (Geburten je 1.000 Einwohner und Jahr) liegt etwa auf dem Niveau der Gesamtstadt.

Der Geburtenentwicklung gegenüber steht die Anzahl der Sterbefälle. Als jene gelten alle amtlich festgestellten Sterbefälle (außer Totgeborene) nach Hauptwohnsitz. Zwischen den Jahren 2020 und 2025 sind im Untersuchungsgebiet 233 Personen verstorben. Die Sterberate schwankt zwischen 31,7 und 46,9 % und liegt mit einem Mittelwert von 39,1 % deutlich über dem gesamtstädtischen Schnitt von ca. 25 %.

Die Gegenüberstellung der jährlichen Geburten- und Sterbefallzahlen zeigt, dass das Untersuchungsgebiet einen durchgehend negativen natürlichen Bevölkerungssaldo aufweist (siehe Grafik 2). Ab 2021 ist zwar eine leichte Abnahme des Defizits erkennbar, diese ist jedoch im Wesentlichen auf rückläufige Sterbefallzahlen zurückzuführen und stellt somit keine strukturelle Trendwende dar.

Wanderungsverhalten

Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung bestimmt auch das Wanderungsverhalten die Einwohnerentwicklung im Untersuchungsgebiet. Die Differenz aus Zu- und Fortzügen, der sogenannte Wanderungssaldo, bildet die Veränderung der Bevölkerungszahl durch Wanderungsbewegungen über die Gebietsgrenze ab.

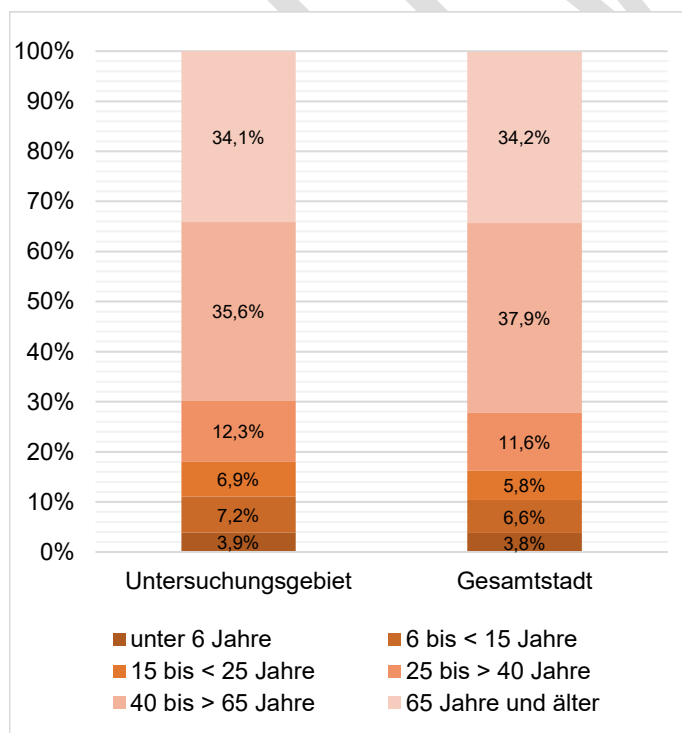


Grafik 3: Wanderungsbewegung im Untersuchungsgebiet 2015 bis 2025

Die Zahl der Zu- und Fortzüge zeigt im Zeitraum von 2020 bis 2025 deutliche Schwankungen (siehe Grafik 3). Besonders in den Jahren 2021, 2022 und 2025 verzeichnete das Untersuchungsgebiet klare Wanderungsüberschüsse. Seit dem Jahr 2020 ergibt sich insgesamt ein Bevölkerungszuwachs von 156 Personen. Der jährliche Wanderungssaldo liegt im Durchschnitt bei +26 Personen und damit spürbar über dem gesamtstädtischen Mittelwert von +16 Personen. Für das Jahr 2025 liegen noch keine Zahlen für die Gesamtstadt vor.

Gegenüber der Entwicklung in anderen dörflichen Regionen in Sachsen, die seit vielen Jahren zum Großteil von Abwanderungen betroffen sind, zeigt das Untersuchungsgebiet im Bereich der Wanderungen eine sehr positive Entwicklung. Wanderungsverluste betreffen vorrangig jüngere Altersgruppen i. V. m. Ausbildungs- und Arbeitsplatzsuche. Wanderungsgewinne entstehen durch Wohnkosten- und Lebensqualitätsvorteile, Rückkehrer sowie durch ausländische Zuwanderung. Die positive Wanderungsbilanz unterstreicht die hohe relative Wohnattraktivität sowie vorhandene Zuzugspotenziale des Untersuchungsgebiets. Dennoch kann der Wanderungsgewinn die natürlichen Bevölkerungsverluste nicht vollständig kompensieren, so dass weiterhin ein Anpassungsdruck aufgrund rückläufiger Nachfrage und Nutzung besteht.

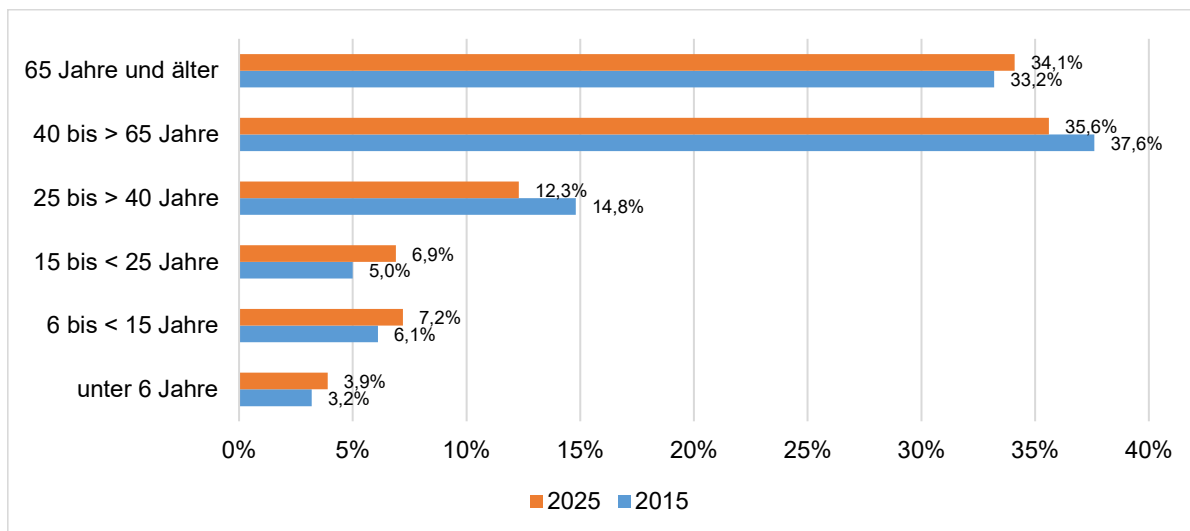
Alterszusammensetzung



Grafik 4: Alterszusammensetzung der Bevölkerung im Jahr 2025 (Untersuchungsgebiet) bzw. 2024 (Gesamtstadt)

Die Alterszusammensetzung im Untersuchungsgebiet ähnelt der Gesamtstadt und weist deutliche Merkmale einer Überalterung auf (siehe Grafik 4). Mit 35,6 % bilden die 40- bis unter 65-Jährigen die größte Bevölkerungsgruppe. Jede dritte Person ist 65 Jahre oder älter. Lediglich 30 % der Bewohnerinnen und Bewohner sind jünger als 40 Jahre. Der Anteil der jüngeren Altersgruppen liegt im Untersuchungsgebiet dennoch leicht über dem gesamtstädtischen Niveau.

Für den Zeitraum zwischen 2015 und 2025 zeigt sich eine moderate Alterung der Bevölkerung (siehe Grafik 5). Während der Anteil der über 65-Jährigen steigt, schrumpft die Gruppe der 25- bis unter 65-Jährigen, und damit die erwerbsfähigen mittleren Jahrgänge. Gleichzeitig lässt sich bei den unter 25-Jährigen ein leichter Zuwachs des Anteils feststellen. Damit bestehen neben der allgemeinen Überalterungstendenz durchaus Impulswirkungen aus jüngeren Bevölkerungsanteilen. Die demografische Ausdünnung betrifft dennoch vor allem die mittleren Altersgruppen, die für den lokalen Arbeitsmarkt und die Stabilität des kommunalen Haushalts von zentraler Bedeutung sind.

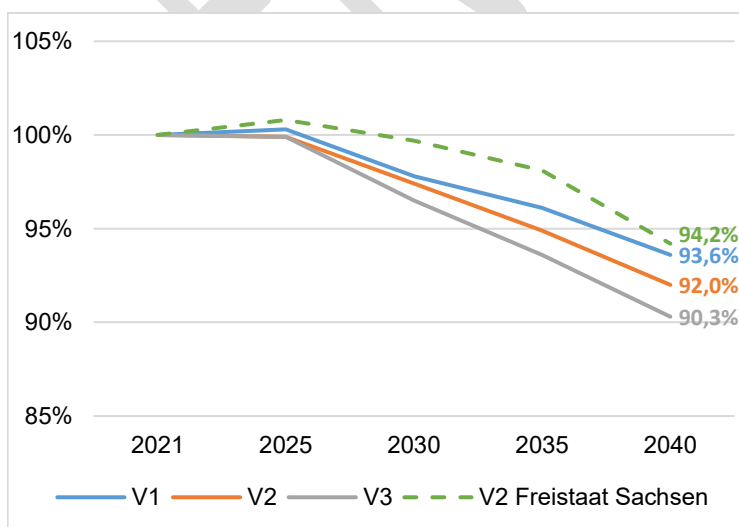


Grafik 5: Entwicklung der Alterszusammensetzung zwischen 2015 und 2025 im Untersuchungsgebiet

Bevölkerungsprognose

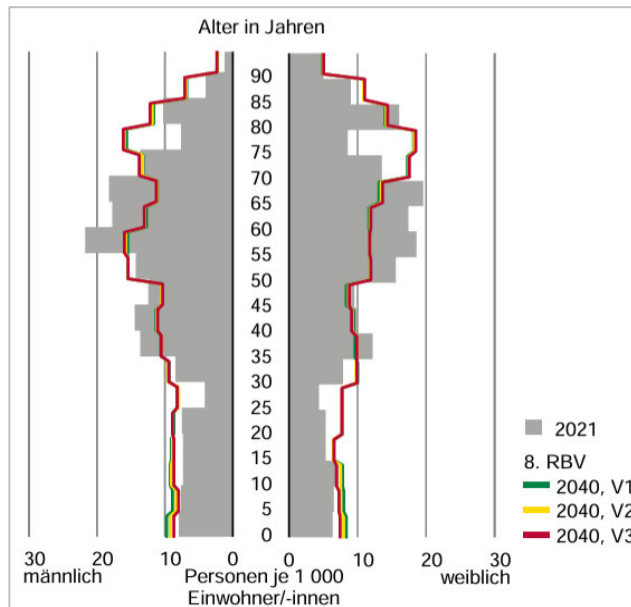
Basierend auf der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (RBV) für den Freistaat Sachsen (Quelle: StaLa) kann die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung bis 2040 für die Stadt Dommitzsch abgebildet werden. Ortsteilspezifische Daten liegen nicht vor, werden jedoch aus der gesamtstädtischen Entwicklung abgeleitet.

Ausgehend vom Basisjahr 2021 werden drei Varianten dargestellt (siehe Grafik 6). Diese unterscheiden sich in den Annahmen zur Auslandswanderung und dem Geburtenverhalten – für Variante 1 (V1) werden die höchste Geburtenrate und größten Wanderungsgewinne angenommen, für Variante 3 (V3) die niedrigste Geburtenrate und geringsten Zugewinne durch Wanderungen (Quelle: Datenblatt zur 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040).



Grafik 6: Regionalisierte Bevölkerungsprognose (RBV) für die Stadt Dommitzsch bis 2040

Die Grafik 6 zeigt, dass für die Stadt Dommitzsch im Vergleich zum Freistaat Sachsen in der Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040 ein höherer Bevölkerungsverlust prognostiziert ist. Während für den Freistaat ein Rückgang von ungefähr 5,8 % bis zum Jahr 2040 erwartet wird, ist in Dommitzsch mit einem Rückgang zwischen 6,4 % bis 9,7 % zu rechnen.



Grafik 7: Verschiebung der Altersstruktur der Bevölkerung in Dommitzsch bis 2040

Innerhalb des dargestellten Entwicklungskorridors werden Verschiebungen in der Zusammensetzung der Altersstruktur der Bevölkerung erwartet (siehe Grafik 7). In Abhängigkeit von der Geburten- und Sterberate wird der Anteil der über 65-Jährigen in der Stadt Dommitzsch von 32,3 % (Stand 2021) auf bis zu 35,7 % (V2) im Jahr 2040 steigen. Demgegenüber reduzieren sich der Anteil der Personen im mittleren Alter (20 bis 65 Jahre) sowie von Kindern und Jugendlichen unter 20 Jahren. Die Bevölkerungspyramide (Grafik 7) zeigt die Verlagerung der Altersgruppenanteile nach oben sowie die damit prognostizierte Alterung der Bevölkerung.

Fazit

Im Hinblick auf die demografische Entwicklung lassen sich folgende Rahmenbedingungen für die Gebietsentwicklung ableiten:

- Gegenüber der Gesamtstadt, die einen überdurchschnittlichen Bevölkerungsverlust im Vergleich zur landesweiten Entwicklung erfährt, weist das kernstädtische Untersuchungsgebiet „Stadtachsen West-Ost“ nur **moderate Bevölkerungsverluste** und im Jahr 2025 sogar eine leicht positive Entwicklung auf.
- Die Bevölkerungsgewinne sind vorrangig auf **Wanderungsgewinne**, insbesondere aus dem Ausland, zurückzuführen. Die **natürliche Bevölkerungsentwicklung** ist durchweg **negativ** und bedingt ein negatives Gesamtsaldo (ausgenommen im Jahr 2025).
- Das Untersuchungsgebiet weist eine **deutliche Überalterung** auf, zeichnet sich jedoch durch eine etwas ausgeglichene Altersstruktur im Vergleich zur Gesamtstadt aus. Der Anteil der Jüngeren ist höher, der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter niedriger.
- Künftig ist von einer **weiteren Abnahme und Alterung** der Bevölkerung in der Stadt Dommitzsch auszugehen. Diese Prognose wird sich auch auf den Untersuchungsraum niederschlagen.

Zur Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet ist die Kernstadt als Lebens- und Arbeitsraum für alle Altersgruppen zu stärken. Der Fokus sollte dabei auf dem **Erhalt und der Aufwertung bestehender Quartiere** sowie der Sicherung **zentraler Infrastrukturen** liegen. Die durch Zuwanderung geprägten Bevölkerungsgewinne erfordern gezielte **Integrationsmaßnahmen**, u. a. bezahlbaren Wohnraum, niedrigschwellige soziale und kulturelle Angebote sowie Begegnungsorte. Angesichts der Überalterung sind **altersgerechte Wohn- und Infrastrukturangebote** (insb. Barrierefreiheit, Gesundheits-/Pflegeangebote) notwendig, gleichzeitig sollten öffentliche Räume **jugend- und kinderfreundlich** gestaltet werden. Um Arbeitsmigration zu vermeiden und dem relativ geringen Anteil der Erwerbsfähigen entgegenzuwirken, ist die Kernstadt als **attraktiver Wohn- und Arbeitsort** für junge Haushalte und Fachkräfte zu stärken (z. B. durch Stärkung von Betreuungs-/ Bildungsangeboten, Förderung urbaner Arbeitsformen, kleinteiliges Gewerbe).

4. Klimaschutz und -anpassung

Die Auswirkungen des Klimawandels stellen Kommunen schon jetzt vor große Herausforderungen. Besonders im urbanen Raum zeigen sich Folgen wie zunehmende Hitzetage, Trockenphasen und Starkregenereignisse mit besonderer Intensität. Vor diesem Hintergrund ist eine vorausschauende Integration von Klimaschutz- und -anpassungsmaßnahmen in die Stadtentwicklung unerlässlich. Für das innerstädtische Untersuchungsgebiet ergibt sich ein besonderer Handlungsbedarf.

Klimaprognose und Auswirkungsbereiche

Gemäß der regionalen Klimaprognose (Regionales Klima-Informationssystem für Sachsen) des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) wird in den kommenden Jahrzehnten in Dommitzsch insbesondere mit folgenden klimatischen Veränderungen gerechnet (siehe Anlage 5 – Klimasteckbrief Dommitzsch):

Prognose	Auswirkungen
▪ Zunahme der Jahresdurchschnittstemperatur (+ 2,7 °C bis 2050) ▪ starke Zunahme von heißen Tagen (> 30 °C), insbesondere im Sommerhalbjahr	▪ Verschlechterung des thermischen Komforts und Gesundheitsbelastung, insb. für vulnerable Bevölkerungsgruppen (Kinder und Senioren) ▪ erhöhte Ansprüche an die Gestaltung des öffentlichen Raumes (insb. Begrünung, Beschattung) und von Gebäuden (Ausrichtung, Dämmung, Klimatisierung), insb. soziale Einrichtungen (Schulen, Altenheime u. a.)
▪ Abnahme von Dauerfrost/Kälteperioden	▪ zusätzliche Grünschnittpflege durch Verlängerung der Vegetationsperiode
▪ Abnahme der Sommer-niederschläge ▪ längere Trockenperioden	▪ verringerte Wasserverfügbarkeit und Zunahme von Trockenheitsschäden am Grünbestand ▪ Mehrbedarf für Bewässerung von Stadtgrün ▪ verstärkte Erosion trockener Böden ▪ sinkende Grundwasserstände
▪ Zunahme von Starkregenereignissen	▪ Überlastungspotenzial für Oberflächenentwässerung und Kanalisation (insb. bei mangelnder Begrünung und hohem Versiegelungsgrad) ▪ Schäden durch Oberflächenerosion oder Überschwemmung

Tabelle 2: Klimaprognose und Auswirkungsbereiche

Status Quo und Anpassungsbedarf

Im Untersuchungsgebiet stehen nur in begrenztem Umfang Grün- und Freiräume zur Verfügung (vgl. Kapitel 5.3). Besonders im Stadtkern prägen eine hohe Bebauungsdichte und ein starker Versiegelungsgrad das Stadtbild, während der Anteil an öffentlichen Grünflächen und die Zahl an Stadtbäumen gering ist. Die vorhandenen klimawirksamen Freiräume konzentrieren sich auf die Grünzüge entlang des Grenzaches, den Stadtpark sowie die privaten Gärten in den rückwärtigen Bereichen der Wohnbebauung.

Darüber hinaus weist der Gebäudebestand aufgrund seines hohen Alters teilweise einen sehr schlechten baulich-energetischen Zustand auf und leistet damit nur begrenzt einen Beitrag zum Klimaschutz. Gemäß der Zensus-Erhebung von 2022 ist Dommitzsch zudem stark vom Einsatz fossiler Heizsysteme geprägt. Rund zwei Drittel der bewohnten Gebäude werden mit Erdgas beheizt, weitere 12 % mit Heizöl. Erneuerbare Energien sind bislang wenig verbreitet – etwa 12 % der Gebäude nutzen Holz bzw. Holzpellets, 1 % Strom (ohne Wärmepumpe) und lediglich 2,4 % Solar-, Geothermie- oder Wärmepumpentechnik. Der Anteil der Fernwärme beträgt 3,7 %. Dies stellt langfristig sowohl für den Klimaschutz als auch für die Versorgungssicherheit eine Herausforderung dar, eröffnet aber gleichzeitig ein erhebliches Potenzial für die zukünftige Transformation hin zu einer klimaneutralen Wärmeversorgung.

Im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung besteht im Untersuchungsgebiet daher noch hoher Handlungsbedarf, insbesondere in folgenden Bereichen:

- **Hitzeschutz:** Maßnahmen zur Verschattung und Schaffung von Aufenthaltsqualität an heißen Tagen (z. B. durch Baumpflanzungen, Trinkbrunnen)
- **Stärkung urbaner Grünstrukturen:** Ausbau und Vernetzung von Grünflächen zur Verbesserung des urbanen Mikroklimas und des Wasserrückhalts bei Starkniederschlägen unter Berücksichtigung klimaangepasster Arten
- **Entsiegelung:** Entsiegelung von Flächen (inkl. wasserdurchlässige Beläge) sowie Schaffung von Retentionsflächen zur Verbesserung der Versickerung bzw. des Wasserrückhalts bei Starkniederschlägen und Entlastung der Kanalisation
- **Wasserbewirtschaftung:** Ermöglichung bzw. Optimierung der Regenwassernutzung zur Bewässerung von Stadtgrün (intelligentes Wassermanagement)
- **Gebäudesanierung und -modernisierung:** Energetische Sanierung und Klimaanpassung privater und kommunaler Gebäudebestände zur Erhöhung der Energieeffizienz und Einsparung von CO₂-Emissionen sowie zur Verbesserung des thermischen Komforts (z. B. Dämmung, Anlagentechnik)

Bestehende Konzepte

Für die Stadt Dommitzsch liegt derzeit kein stadteigenes klimathematisches Konzept vor.

Das Stadt-Umland-Konzept für das Torgauer Elbe-Heide-Land (TEHL) analysiert regionale Anforderungen und Potenziale der Klimaanpassung und sieht vor, Klimaschutz, Hochwasservorsorge und Umwelterhaltung kommunenübergreifend besser zu koordinieren. Das Handlungsfeld Klima wird dabei mit den Themen Infrastruktur, Mobilität, Daseinsvorsorge und Bildung verknüpft, um ganzheitliche Lösungen für eine nachhaltige regionale Entwicklung zu entwickeln. Ein gemeinsames, integriertes Klimakonzept für den gesamten Raum existiert bislang jedoch nicht.

Auch die LEADER-Entwicklungsstrategie „Dübener Heide“ benennt zentrale Handlungsbedarfe und Potenziale in den Bereichen Klimaschutz, Klimaanpassung und Ausbau erneuerbarer Energien. Darüber hinaus definiert sie Entwicklungsziele und zugehörige Maßnahmen, etwa die Ausweitung von Entsiegelungsmaßnahmen oder die Stärkung klimafreundlicher Infrastrukturen.

Das Energiekonzept des Landkreises Nordsachsen (2011/2014) untersucht die Energieerzeugung und den Energieverbrauch im Landkreis und zeigt Potenziale für die Nutzung und den Ausbau erneuerbarer Energien auf.

Auf Landesebene setzt das „Energie- und Klimaprogramm Sachsen 2021“ des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft den strategischen Rahmen für Klimaschutz und Klimaanpassung, insbesondere in den Bereichen Energieversorgung, Mobilität, Gebäude und Umwelt.

Erfolgte und geplante Investitionen

Im Rahmen verschiedener Förderprogramme, z. B. der Städtebauförderung sowie mit kommunalen Eigenmitteln konnten bereits verschiedene Maßnahmen im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung im Untersuchungsgebiet umgesetzt werden, z. B.:

- (energetische) Sanierung und Modernisierung der ehemaligen Mittelschule,
- Neubegrünung des Umfelds von Mehrgenerationenhaus und Hort sowie
- Neupflanzungen am Grenzbach und im Friedhofspark.

Die Kernstadt von Dommitzsch steht im Zuge des Klimawandels vor bedeutsamen Herausforderungen, bietet jedoch auch erhebliche Potenziale für eine nachhaltige und klimaresiliente Stadtentwicklung. Aktuelle Klimaschutz- und Klimaanpassungserfordernisse werden im Rahmen des vorliegenden Konzepts daher integrativ betrachtet.

5. Analyse der Ausgangssituation

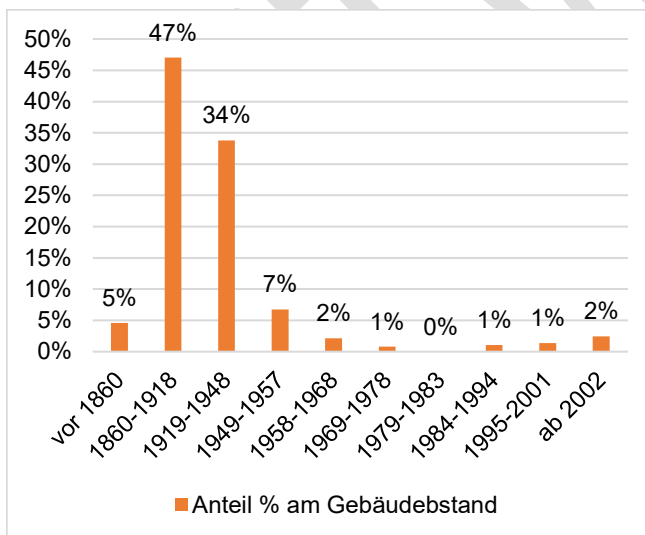
5.1. Städtebau und Wohnen

Das kernstädtische Untersuchungsgebiet bildet mit der Stadtverwaltung und der Kirche, den Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, dem Sportplatz und Stadtpark, den Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten, der Verkehrs- und ÖPNV-Anbindung sowie anderen Angeboten der Daseinsvorsorge den Mittelpunkt der öffentlichen Funktionsbereiche in Dommitzsch. Diese Aspekte tragen gemäß der Bewohner- und Eigentümerbefragung erheblich zur Wohn- und Aufenthaltsqualität im Gebiet bei (siehe Anlage 3)

Die Kernstadt ist von einer kompakten, historisch gewachsenen Struktur mit Ortsbildprägenden und häufig denkmalgeschützten Gebäuden geprägt. Der historische Markt mit dem Rathaus und der St.-Marien-Kirche bildet das städtebauliche Zentrum des Untersuchungsgebiets. Prägend sind ein hoher Leerstand, eine geringe Angebotsvielfalt im lokalen Gewerbe sowie ein ersichtlicher Sanierungsbedarf im Altbaubestand. Hinzu kommt ein zunehmend sichtbarer Sanierungsstau im öffentlichen Raum, insbesondere im Fußverkehrsraum und bei der Freiraumausstattung (z. B. Begrünung, Sitzgelegenheiten, Papierkörbe, Beleuchtung). Dies wird auch von der Bevölkerung so wahrgenommen (siehe Anlage 3). Aufgrund der alternden Bevölkerung steigt der Bedarf an eine barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums.

Siedlungsstruktur

Das Gebiet weist eine heterogene Wohnstruktur auf. Der innere Stadtkern ist durch eine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung mit hoher Dichte und einem geringen Grünflächenanteil geprägt. Im Gebiet dominieren zwei- bis dreigeschossige Gebäude, deren Erdgeschosse (insbesondere entlang der Hauptstraßen) häufig über kleinteilige Handels- und Dienstleistungsflächen verfügen. An der Straße des Friedens befinden sich zwei Wohnblöcke aus den 1960er Jahren. Daneben finden sich vereinzelt Einfamilienhäuser aus der Zeit vor 1990. Im Vergleich zum Stadtkern ist die Bebauungsdichte in den äußeren Bereichen des Untersuchungsgebiets geringer und der Grünanteil höher. Insgesamt weisen viele Gebäude einen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf im Hinblick auf energetische Standards und Barrierefreiheit auf, insbesondere die Wohnblöcke an der Straße des Friedens.



Grafik 8: Anteil der Baujahre am Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet

Wie Grafik 8 zeigt, verfügt das Untersuchungsgebiet über einen sehr alten Gebäudebestand. Rund 85 % der Gebäude wurden vor 1948 errichtet. In den folgenden Jahrzehnten kam es nur zu geringen Neubautätigkeiten. Auch nach 1990 entstanden keine größeren neuen Wohngebiete. Die seit den 1990er Jahren realisierten Neubauten konzentrieren sich fast ausschließlich auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Dieser Trend wird angesichts der weiter bestehenden Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum im ländlichen Raum voraussichtlich auch künftig Bestand haben. Parallel dazu nimmt jedoch auch die Bedeutung von Miet- und Eigentumswohnungen zu, insbesondere für kleinere Haushalte und ältere Bevölkerungsgruppen, wodurch sich der Wohnungsmarkt zunehmend differenziert.

Wohnungs- und Gewerbeleerstand

Insgesamt sind 100 der 561 Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet leerstehend. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 18 %. Besonders betroffen sind die historischen Gebäude mit Baujahren vor 1918 sowie der industrielle Geschosswohnungsbau an der Straße des Friedens. Bei Gewerbeflächen ist ein ähnliches Muster erkennbar. Von den 44 Gewerbeeinheiten stehen 12 Einheiten leer, die sich mehrheitlich in den historischen Gebäuden der Baujahre vor 1918 befinden.

Als Gründe für den Leerstand haben die befragten Eigentümer sowohl strukturelle als auch persönliche Faktoren benannt (siehe Anlage 3). Im Vordergrund steht dabei die geringe Nachfrage, die u. a. auf die Lage des Untersuchungsgebiets im ländlichen Raum sowie die rückläufige demografische Entwicklung zurückgeführt wird. Darüber hinaus wurden Erbstreitigkeiten, Mängel am baulichen Zustand des Gebäudes sowie fehlendes Eigenkapital als Ursachen angegeben.

Mit Blick auf die demografische Entwicklung ist davon auszugehen, dass rückläufige Einwohner- und Haushaltszahlen den Leerstand künftig weiter erhöhen werden. Dies verdeutlicht die Notwendigkeit, den Wohnraum- und Gebäudebestand langfristig an die veränderte Nachfrage anzupassen und städtebauliche wie funktionale Fehlentwicklungen zu vermeiden.

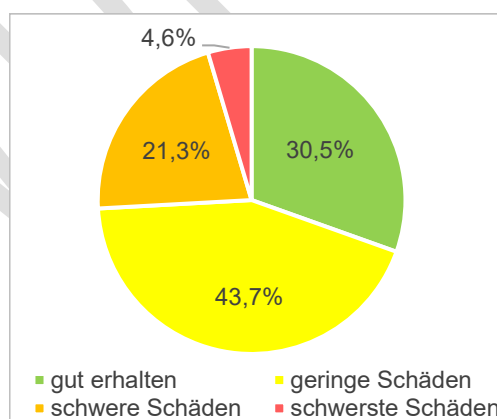
Dazu gehören die (energetische) Sanierung von betroffenen Gebäuden sowie die barrierearme Anpassung von Grundrissen an die Bedürfnisse älterer Menschen. Auch die Zusammenlegung kleiner Wohnungen und die Schaffung größerer familiengerechter Einheiten fördert die Stabilisierung der Nachfrage. Gegebenenfalls sind Umnutzungen für gewerbliche, soziale oder kulturelle Zwecke zu prüfen. Rückbauerfordernisse bestehen im Untersuchungsgebiet derzeit nicht.

Trotz der genannten Herausforderungen weist Dommitzsch mehrere städtebauliche und wohnungsbezogene Gunstfaktoren auf. Die historische Altstadt bietet mit ihrer kleinstädtischen Atmosphäre und denkmalsreichen Bausubstanz großes Potenzial für denkmalgerechte Sanierungen und touristische Inwertsetzung. Der Wohnungsmarkt gilt als preisgünstig, wobei die Stadt aktiv Unterstützung bei der Wohnungssuche anbietet. Darüber hinaus bestehen relevante Entwicklungs- und Umnutzungspotenziale. Brachflächen sowie ungenutzte oder minder genutzte Grundstücke eröffnen Spielräume für Nachverdichtung, neue Wohnformen oder gemischte Nutzungen.

Gebäudesubstanz

Der Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet weist zum Großteil einen guten baulichen Zustand mit nur wenigen, augenscheinlich sichtbaren Substanzmängeln auf (siehe Grafik 9). Insbesondere im Bereich der historischen Altstadt befinden sich jedoch einige Objekte aufgrund ihres hohen Gebäudealters in einem schlechten bis sehr schlechten Zustand, z. B. die Leipziger Str. 1, Torgauer Straße 43 und Pretzcher Straße 17 (siehe Abbildung 3 und Plan 2, Anlage). Problematisch ist dies vor allem an viel frequentierten und stadtbildprägenden Standorten wie dem historischen Markt und entlang der Hauptverkehrsachsen. Einzelne, teilweise denkmalgeschützte Objekte weisen hier umfassende substanzielle Mängel auf und stehen leer. Dies wirkt sich negativ auf das Stadtbild und die Attraktivität der Kernstadt für Bewohner und Touristen aus. Aufgrund der schlechten Außenwirkung gegenüber potenziellen Investoren und Unternehmen wird zudem die wirtschaftliche Entwicklung des Standorts gehemmt.

Insgesamt ist ein Zusammenhang zwischen dem Gebäudealter und dem baulichen Zustand erkennbar. Der Anteil von Gebäuden mit schweren bis sehr schweren baulichen Mängeln nimmt mit zunehmendem Alter deutlich zu. Insbesondere bei denkmalgeschützter und ortsbildprägender Bausubstanz besteht ein hoher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Jüngere Gebäude weisen demgegenüber überwiegend einen guten Zustand oder lediglich geringfügige Schäden auf.



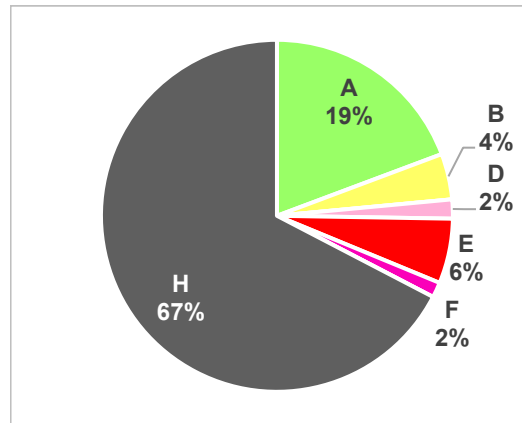
Grafik 9: Sanierungszustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet



Abbildung 3: Zustandsmängel Pretzcher Str. 17 (Quelle: WHS)

Die vorhandenen baulichen Defizite wirken sich unmittelbar auf die energetische Qualität der betreffenden Gebäude aus. Fehlende oder unzureichende Dämmungen sowie substanzielle Mängel der Gebäudehüllen führen, im Zusammenhang mit dem hohen Durchschnittsalter des Bestands, zu einem hohen Endenergiebedarf. Rund zwei Drittel der Gebäude im Untersuchungsgebiet erreichen lediglich die Energieeffizienzklasse H und weisen damit einen geschätzten Energieverbrauch von über 160 kWh pro m² und Jahr auf (siehe Grafik 10).

Ein wesentlicher Teil der Gebäudesubstanz entspricht damit nicht dem heutigen energetischen Standard. Die energetische Modernisierung des privaten sowie öffentlichen Gebäudebestands stellt somit eine zentrale Aufgabe im Untersuchungsgebiet dar.



Grafik 10: Energieeffizienzklassen der Gebäude im Untersuchungsgebiet

Der kommunale Wohnungsbestand konzentriert sich überwiegend auf die Straße des Friedens. Hier besteht im Hinblick auf energetische Verbesserungen ein starker Modernisierungsbedarf. Gleichzeitig prüft die Kommune derzeit mögliche Veräußerungsoptionen.

Darüber hinaus weisen mehrere kommunale Einrichtungen einen erheblichen energetischen Sanierungsbedarf auf, darunter das Rathaus (u. a. Dachsanierung – siehe Abbildung 4), die Grundschule bzw. das Mehrgenerationenhaus und das Vereinsheim (vgl. Kapitel 5.4 und 5.5). Im privaten Gebäudebestand zeigt sich der energetische Modernisierungsbedarf besonders deutlich entlang der Leipziger Straße, mit einem Schwerpunkt am westlichen Ortseingang.

Gemäß der Eigentümerbefragung (Aussagen von 99 Eigentümern) sind viele der Gebäude im Untersuchungsgebiet vollsaniert (30,4 %) oder teilsaniert (45,2 %). Bereits saniert wurden insbesondere die Gebäudehülle (Dach, Fassade und Fenster) sowie die Anlagentechnik (Heizung und Warmwasser).

Insgesamt planen 35 Eigentümer eine Teilsanierung, fünf Eigentümer eine umfassende (energetische) Modernisierung und zehn Eigentümer einen barrierefreien/altersgerechten Umbau ihres Gebäudes. Die beabsichtigten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen beziehen sich vorrangig auf die Gebäudehülle und die technischen Anlagen sowie die Sanitäranlagen in den Objekten (siehe Anlage 3).



Abbildung 4: Sanierungsbedarf Dachstuhl Rathaus (Quelle: Stadt Dommitzsch)

Insgesamt können sich 44 der befragten Eigentümer vorstellen, mit ihrem Gebäude bzw. Grundstück an der Sanierung im Untersuchungsgebiet mitzuwirken und wünschen sich dafür v. a. finanzielle Förderung, Beratung zur energetischen Modernisierung sowie Unterstützung bei Vermietung oder Verkauf.

Denkmalschutz

Aufgrund der hohen Dichte an historischer Bausubstanz befinden sich im Untersuchungsgebiet zahlreiche Kulturdenkmale, dabei handelt es sich ausschließlich um Einzeldenkmale (siehe Abbildung 5). Die Altstadt ist durch historische Gebäude aus dem 18. und 19. Jahrhundert geprägt. Insbesondere die Geschäfts- und Wohnhäuser am Markt sowie entlang der Zufahrtsstraßen stehen unter Denkmalschutz. Auch außerhalb des Altstadtensembles befinden sich Einzeldenkmale, vor allem an der Leipziger Straße.

Ortsgeschichtlich und ortsbildprägend von besonderer Bedeutung sind vor allem folgende **Einzeldenkmale**:

- Rathaus (Markt 1)
- St.-Marien-Kirche (Markt 2)
- ehemaliges Gasthaus „Roter Hirsch“ (Pretzscher Straße 1, 2)
- Taubenhaus (Pretzscher Straße 12)
- ehemalige Schule (Sandstraße 1)
- Alte Apotheke/Stadt- und Heimatmuseum (Torgauer Straße 39)
- Kath. Pfarrei Mariä Himmelfahrt (Elbstraße 5)
- Pfarrhaus (Leipziger Straße 19)
- ehemalige Molkerei (Leipziger Straße 74)
- ehemalige Post (Leipziger Straße 76)

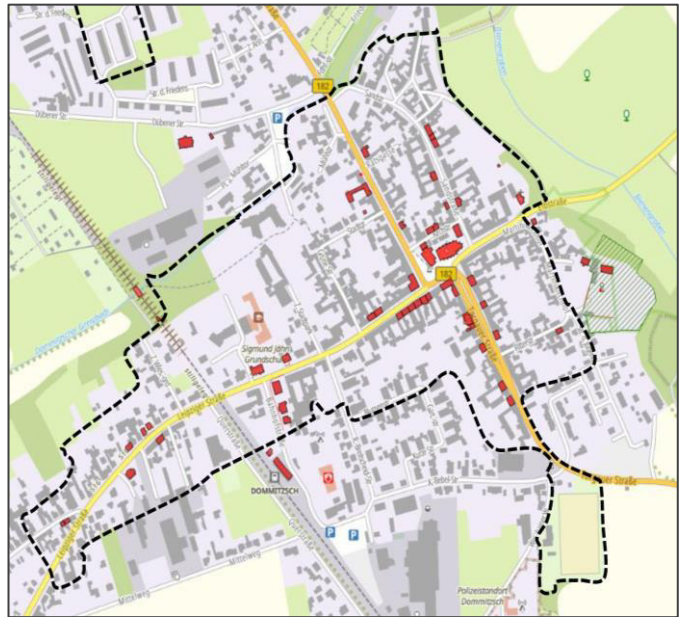


Abbildung 5: Denkmalschutzkarte (Ausschnitt)
(Quelle: Landesamt für Denkmalpflege)

Das städtische Rathaus am Markt 1 wurde um 1910 im späten Jugendstil errichtet und stellt zusammen mit der benachbarten Kirche ein ortsbildprägendes und städtebaulich eindrucksvolles Ensemble dar. Trotz des guten Erhaltungszustands und bereits erfolgter Sanierungen besteht nach wie vor Modernisierungsbedarf, insbesondere in den Bereichen Barrierefreiheit und Energieeffizienz. Bisher fehlt ein barrierefreier Zugang zu öffentlichen Nutzungen wie Gemeindesaal und Standesamt. Außerdem ist das Dach unsaniert und hat daher eine unzureichende energetische Qualität.

Die Kirche St. Marien ist eines der ältesten Gebäude der Stadt Dommitzsch und in gutem baulichen Zustand. Sie wurde in der zweiten Hälfte des 15. Jh. errichtet und stellt ein bedeutsames Zeugnis der Kirchbaukunst dar. Anfang des 18. Jh. entstand anstelle der im Dreißigjährigen Krieg zerstörten Doppelturmanlage der heutige Kirchturm (siehe Abbildung 6). Aus dem 13. Jh. ist neben dem Sterngewölbe im Chor noch eine Figurengruppe erhalten. Zwischen 1896 und 1898 erfolgte eine Fassadenrestaurierung sowie 1950 Innenerneuerung. Heute stellt die Kirche ein markantes und weithin sichtbares Wahrzeichen der Stadt dar. Für den langfristigen Erhalt und eine bedarfsgerechte Nutzung der Kirche besteht noch Modernisierungsbedarf. Auch das Glockenspiel der Kirche ist derzeit nicht funktionsfähig. Zudem befindet sich direkt an der Kirche ein sanierungsbedürftiges Kriegerdenkmal.



Abbildung 6: St.-Marien-Kirche (l.) und Glockenspiel (r.)
(Quelle: WHS / Stadt Dommitzsch)

Die Alte Apotheke (heute das Stadt- und Heimatmuseum) in der Torgauer Straße 39 ist das älteste Gebäude der Stadt. Es wurde um 1716 im Fachwerkstil erbaut und bildet ein herausragendes ortsgeschichtliches Element. Das Museum ist, u. a. aufgrund erheblicher baulicher Mängel, derzeit geschlossen und bietet nur auf Anfrage Besuche und Führungen an. Für den langfristigen Erhalt des Objektes sind eine Instandsetzung der Außenhülle und energetische Modernisierung erforderlich. Zudem muss geprüft werden, ob das Gebäude weiterhin für eine Nutzung als Museum geeignet ist oder eher eine Umnutzung (z. B. in Wohnraum) in Betracht gezogen werden sollte. Im Zusammenhang mit den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen besteht hier ein hoher Kostenbedarf.

Denkmäler spielen eine entscheidende Rolle in der Stadtentwicklung, da sie die historische und kulturelle Identität der Stadt bewahren und als Alleinstellungsmerkmal zur Attraktivität der Kernstadt für Bewohner und Touristen beitragen. Trotz des überwiegend guten baulichen Zustands der betreffenden Objekte, ist ein großer Teil der denkmalgeschützten Bausubstanz im Untersuchungsgebiet sanierungsbedürftig. Insgesamt ergeben sich daraus hohe Potenziale für denkmalgerechte Sanierung.

Gemäß dem Landesamt für Denkmalpflege (LfD) ist bei Maßnahmen an und in der Umgebung von Kulturdenkmalen frühzeitig (ggf. mit der Unteren Denkmalschutzbehörde) abzuklären, ob bei der Planung und Durchführung denkmalpflegerische Belange berücksichtigt werden müssen. Für jegliche Eingriffe, die das Erscheinungsbild oder die Substanz von Kulturdenkmalen betreffen, bedarf es einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 12 SächsDSchG. Dies gilt auch für bauliche sowie garten- und landschaftspflegerische Anlagen, die sich in der Umgebung eines Denkmals befinden und dessen Erscheinungsbild beeinflussen.

Archäologie und Altlasten

Das Untersuchungsgebiet liegt gemäß dem Landesamt für Archäologie (LfA) zudem in einer archäologisch vielschichtig geprägten Kulturlandschaft von außerordentlich hoher archäologischer Relevanz. Die im Gebiet befindlichen archäologischen Kulturdenkmale nach § 10, Abs. 4 SächsDSchG sind in Anlage 6 vollständig kenntlich gemacht. Die Denkmale (inkl. im Boden liegender archäologischer Befunde) sind im Sinne von § 2 SächsDSchG geschützt. Bodeneingriffe im Bereich der Kulturdenkmale und archäologischen Relevanzflächen sind daher zu vermeiden oder auf ein Minimum zu reduzieren. Vor der Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen mit Bodeneingriffen (z. B. bei Verkehrswegen, Baustelleneinrichtungen) müssen eine Abstimmung mit dem LfA und ggf. archäologische Grabungen durchgeführt werden.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Altlastverdachtsflächen oder Altstandorte. Darüber hinaus gibt es keine Überschneidungen mit festgelegten Radonvorsorgegebieten.

Wohnstandort

Das Wohnungsangebot im Untersuchungsgebiet wird im Wesentlichen durch den dichten, straßenbegleitenden Altbaubestand im Stadtkern geprägt. Viele Gebäude befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, insbesondere im Hinblick auf energetische Standards und Barrierefreiheit. Trotz eines Überangebotes an Wohnraum ist die Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum weiterhin positiv zu bewerten, da insbesondere Rückkehrer und Zuzügler ein bedeutendes Entwicklungspotenzial für die Stadt darstellen. Parallel dazu steigt die Nachfrage nach kleineren, barrierearmen und zentral gelegenen Wohnungen, die vor allem von älteren und alleinlebenden Haushalten nachgefragt werden. Für diese Zielgruppen gewinnt ein alltagsnahes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Versorgungsangeboten, medizinischen Dienstleistungen und einer verlässlichen ÖPNV-Anbindung zunehmend an Bedeutung, weshalb im kernstädtischen Bereich ein steigendes Nachfragepotenzial zu erwarten ist.

Fazit

Zur Sicherung und Qualifizierung des z. T. denkmalgeschützten Gebäude- und Wohnungsbestandes im Untersuchungsgebiet besteht akuter Handlungsbedarf. Dieser umfasst insbesondere Sanierungsmaßnahmen zum Substanzerhalt sowie energetische und bedarfsgerechte Modernisierungen. Aufgrund der komplexen gesetzlichen energetischen sowie denkmalschutzrechtlichen Anforderungen sollte auch eine gezielte Unterstützung der Eigentümerinnen und Eigentümer bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgen.

Vor dem Hintergrund der demografischen und nachfrageseitigen Veränderungen sowie bestehender Leerstände ist eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Bestandes zentral. Im Fokus steht dabei die Aufwertung der Kernstadt und die Schaffung attraktiver Wohnangebote sowohl für ältere Menschen als auch für Familien.

5.2. Verkehr und technische Infrastruktur

Kfz-Verkehr

Das Untersuchungsgebiet ist über die Bundesstraße 182, die die Kernstadt in Nord-Süd-Richtung durchquert sowie über die Staatsstraße 16 gut an die umliegenden Gemeinden und das überregionale Straßennetz angebunden. Die B 182 stellt die zentrale Verbindung zu den Mittelzentren Torgau und Wittenberg her, während die S 16 eine Anbindung nach Trossin im Westen und zur Elbfähre nach Sachsen-Anhalt im Nordosten gewährleistet. Beide Straßen liegen im Zuständigkeitsbereich des Landesamts für Straßenbau und Verkehr (LASuV). Es besteht eine moderate Belastung der innerstädtischen Bereiche Dommitzschs durch Durchgangsverkehr und überhöhte Geschwindigkeiten sowie Lärm- und Abgasemissionen (vgl. Befragung, siehe Anlage 3). Die Landesverkehrsprognose geht von gleichbleibenden Verkehrsbelastungen auf der B 182 und der S 16 im Jahr 2030 aus. Die Schaffung einer Ortsumgehung für die B 182 ist gemäß der Befragung daher ein wichtiges Anliegen für die Bevölkerung (siehe Anlage 3).

Weitere wichtige Erschließungsstraßen im Untersuchungsgebiet sind u. a. die Ritterstraße, die Grüne Straße sowie die Sandstraße und der Platz am Sandtor. Die Straßen im Gebiet befinden sich z. T. jedoch in einem sanierungsbedürftigen Zustand, insb. die Grüne Straße und der Platz am Sandtor (siehe Abbildung 7). Dies hat auch die Bewohner- und Eigentümerbefragung gezeigt (siehe Anlage 3). Aufgrund des Zustands und der Pflasterung von Erschließungsstraßen bestehen gemäß den Bewohnern teilweise Probleme mit Lärmemissionen.



Abbildung 7: Platz am Sandtor
(Quelle: WHS)

Das Angebot an größeren Parkflächen im Untersuchungsgebiet konzentriert sich im Wesentlichen auf den Parkplatz am Penny-Markt in der Leipziger Straße. Ergänzend stehen in unmittelbarer Umgebung weitere Stellplätze am Platz am Mühltor, in der Bahnhofstraße sowie am Netto-Markt in der August-Bebel-Straße zur Verfügung. Mit einzelnen Ausnahmen (z. B. vor Geschäften) können die Parkplätze im Gebiet kostenlos und zeitlich uneingeschränkt genutzt werden. Gemäß der Bewohner- und Eigentümerbefragung befindet sich der Platz am Mühltor in einem sehr schlechten Zustand und es mangelt an Parkmöglichkeiten am Markt sowie an straßenbegleitenden Parkbuchten, z. B. in der Pretzcher Straße und der Sandstraße (siehe Anlage 3). Zudem sollte geprüft werden, ob eine Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge eingerichtet werden kann.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Untersuchungsraum stehen mit der „Leipziger Straße“ und der „Pretzcher Straße“ zwei Haltestellen des öffentlichen Buslinienverkehrs zur Verfügung, die durch die PlusBus-Linie 759 (stündliche Bedienung montags bis freitags, zusätzliches Angebot am Wochenende) angefahren werden. Die Linie des Betreibers Nordsachsen Mobil GmbH (nomo) verbindet die Strecke Greudnitz – Dommitzsch – Torgau, verkehrt in Torgau ohne Umstieg weiter als Stadtverkehr und ist damit von besonderer Bedeutung für den Schülerverkehr zu den weiterführenden Schulen in Torgau.

Südlich des Plangebiets befindet sich die Haltestelle „Bahnhofstraße“, an der zusätzlich die Linien 782 (Dommitzsch – Trossin – Weidenhain – Torgau) und 784 (Dommitzsch – Trossin – Mockrehna) verkehren. Die Haltestelle übernimmt eine wichtige inner- und überörtliche Funktion für die Bedienung der örtlichen Grundschule.

Zusätzlich zu den Buslinien gibt es im Landkreis Nordsachsen seit Dezember 2024 ein flexibles Rufbusangebot „Flexa“, welches Fahrgäste auf Anfrage an ihrer Haltestelle abholt und zur gewünschten

Ziel-Haltestelle bringt. Voraussetzung ist gemäß dem Anbieter nomo, dass 30 Minuten vor oder nach der gewünschten Abfahrts- oder Ankunftszeit kein planmäßiger Bus oder Zug verkehrt.

Die Haltestellen im Gebiet sind barrierefrei ausgebaut. Bei zukünftigen Straßen- und Infrastrukturmaßnahmen ist sicherzustellen, dass eine direkte und barrierefreie Erreichbarkeit der Bushaltestellen gewährleistet bleibt und die Belange des Busverkehrs in der Planung berücksichtigt werden.

Potenziale für die Einrichtung neuer Haltestellenstandorte umfassen gemäß Stellungnahme der Mitteldeutschen Verkehrsverbund GmbH:

- „Ausbau“ an der Leipziger Straße (westlicher Rand des Untersuchungsgebietes)
- „Med. Zentrum/Apotheke“ in der August-Bebel-Straße (südlich an Untersuchungsgebiet angrenzend)

Radverkehr

Durch den Untersuchungsraum verläuft entlang der Elbstraße, Sandstraße und Pretzcher Straße der Elberadweg, der als überregional bedeutende touristische Radroute eine zentrale Rolle für Erholung und Tourismus einnimmt. Der Regionalplan Westsachsen weist dem Elberadweg eine besondere Funktion für die touristische Entwicklung des Elberaums zu, weshalb eine qualitative Weiterentwicklung der begleitenden Infrastruktur von hoher Relevanz ist. Im Kontext der touristischen Routen soll insbesondere der Bereich um den Marktplatz funktionsgerecht ausgestaltet und städtebaulich aufgewertet werden. Ziel ist es, attraktive Aufenthalts- und Orientierungsräume für Radreisende zu schaffen. Dazu gehören unter anderem neue Rastmöglichkeiten mit Fahrradabstellanlagen und Sitzgelegenheiten sowie der Ausbau bestehender Informationsangebote wie Übersichtstafeln zum Elberadweg und weiteren touristischen Hinweisen.

Entlang der Torgauer Straße ist ein eigenständiger Radweg vorhanden, der eine wichtige innerörtliche Erschließungsfunktion erfüllt. Insgesamt ist die Radwegeinfrastruktur im Untersuchungsgebiet jedoch lückenhaft und entspricht den Anforderungen sowohl alltäglicher als auch touristischer Nutzergruppen nur eingeschränkt. Der Zustand der Radwege wird auch von der Bevölkerung als großes Problem gesehen (siehe Anlage 3). Verbesserungen in der Führung und Vernetzung der Radverkehrsanlagen sind daher notwendig, um die alltägliche Mobilität zu stärken und zugleich das touristische Potenzial zu fördern.

Die Radverkehrskonzeption des Landkreises Nordsachsen (Stand 2018) sieht für den Abschnitt zwischen Trossin und Dommitzsch die Umsetzung eines außerörtlichen Schutzstreifens entlang der S 16 vor. Diese Maßnahme soll die regionale Anbindung verbessern, Netzlücken schließen und die Sicherheit des Radverkehrs erhöhen.

Fußverkehr

Gute fußläufige Erreichbarkeit und ein attraktiver Fußverkehrsraum sind von zentraler Bedeutung für die Belebung der Kernstadt von Dommitzsch und die Wahrnehmung zentraler Angebote (Kultur, Freizeit, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen u. a.). Der Zustand der Fußwege im Untersuchungsgebiet wird von der Bevölkerung jedoch als großes Problem gesehen, insbesondere im Hinblick auf die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum (siehe Anlage 3).

Auch der Durchgangsverkehr und tlw. überhöhte Geschwindigkeiten (insb. entlang der B 182) bergen Gefahrenpotenziale und reduzieren die Aufenthaltsqualität im Untersuchungsgebiet für zu Fuß-Gehende, insbesondere für Familien mit Kindern und ältere Personen. Zur Verbesserung der Situation kann die Einrichtung von Geschwindigkeitsbegrenzungen oder Querungshilfen (insbesondere an der Kita und Grundschule) geprüft werden.

Strom, Gas und Fernwärme

Im Untersuchungsgebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Netzregion Westsachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Bestehende Stromleitungen und Kabeltrassen dürfen im Zuge baulicher Maßnahmen weder überbaut noch beschädigt oder ohne vorherige Abstimmung umverlegt werden. Straßenbauliche Eingriffe im Leitungsbereich sind mit dem

Netzbetreiber vorab abzuklären. Die vorgeschriebenen Abstände nach DIN 1998 und DGUV V3 sind stets einzuhalten. Darüber hinaus ist die Installation von Photovoltaik-Anlagen, von Wärmepumpen oder von Ladeeinrichtungen für E-Mobilität frühzeitig anzumelden.

Der erwartbare Zuwachs des Leistungsbedarfs macht perspektivisch weitere Ortsnetzstationen sowie die Ertüchtigung und Erweiterung des Leitungsnetzes im Stadtgebiet erforderlich. Dies soll vorzugsweise im Zusammenhang mit Straßen- und Gehwegebaumaßnahmen erfolgen. Entsprechende Maßnahmen sind daher mit der MITNETZ STROM abzustimmen.

Die Gasversorgung im Untersuchungsgebiet wird durch die MITGAS GmbH betrieben. Durch das Gebiet verlaufen Gasmitteldruckleitungen sowie außer Betrieb befindliche Gasleitungen, deren Schutzbereiche zwingend zu beachten sind. Bei allen Bau- und Erdarbeiten sind die festgelegten Mindestabstände und Schutzstreifen einzuhalten. Erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind frühzeitig mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

Trinkwasser und Abwasser

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung im Untersuchungsgebiet erfolgt durch den Zweckverband Torgau-Westelbien. Die Trinkwasserleitungen vor Ort sind vor Beschädigungen zu schützen und dürfen in ihrer Lage nicht verändert oder überbaut werden. Konkrete Planungen einzelner Baumaßnahmen sind mit dem Zweckverband im Rahmen der Genehmigungsplanung abzustimmen. Mittelfristig plant der Zweckverband die Erneuerung der Trinkwasserleitung in der angrenzenden Wittenberger Straße.

Kommunikationsinfrastruktur

Im Untersuchungsgebiet verlaufen verschiedene Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom, deren Funktionsfähigkeit und Zugänglichkeit dauerhaft zu sichern sind. Bei sämtlichen bau- oder straßenbaulichen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass unterirdische Leitungen weder beschädigt noch ohne Notwendigkeit verlegt werden. Es ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten. Sollten Leitungsverlegungen oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden, ist der Netzbetreiber frühzeitig in die Planung einzubeziehen, um den unterbrechungsfreien Betrieb sowie notwendige Wartungs- und Erweiterungsarbeiten gewährleisten zu können. Seitens der Telekom sind derzeit keine eigenen Aus- oder Umbaumaßnahmen im Untersuchungsgebiet vorgesehen. Im Zuge der weiteren Sanierungsplanung ist die Telekom nach § 139 BauGB einzubinden.

Hinsichtlich der Breitbandversorgung zeigt der Breitbandatlas der Bundesnetzagentur deutliche Disparitäten. Während die Bereiche entlang der Torgauer Straße, Sandstraße und Pretzcher Straße über eine weitreichende Breitbandanbindung verfügen, bestehen insbesondere in der Leipziger Straße, Blumenstraße und Gartenstraße erhebliche Defizite („graue Flecken“). Seitens der Stadt besteht daher das Entwicklungsziel, diese unterversorgten Bereiche an leistungsfähigere Breitbandstrukturen anzuschließen – in Abstimmung mit dem Landkreis Nordsachsen laufen bereits erste Planungen dazu. Parallel dazu beabsichtigt die Stadt Dommitzsch den Aufbau eines öffentlichen WLAN-Angebot in der Kernstadt.

5.3. Grüne und blaue Infrastruktur

Grüne Infrastruktur

Die grüne Infrastruktur im Untersuchungsgebiet wird insbesondere durch die Aue des Grenzbaches geprägt, die eine wichtige landschaftliche Verbindung zwischen den Landschaftsräumen der Elbaue im Osten und der Dübener Heide im Westen bildet. Der Grenzbach verläuft entlang der nördlichen Grenze des Untersuchungsgebiets und verbindet den Stadtpark in unmittelbarer Nähe der Kita, der Grundschule und des Altenpflegeheims mit dem Friedhofspark sowie größeren Grünflächen des städtischen Festplatzes, die im Norden an den Untersuchungsraum angrenzen. Es besteht somit großes Potenzial, die Grenzbachau als zusammenhängende stadtquerende Grünachse zu entwickeln. Ergänzt wird das städtische Grüngefüge durch den Sportplatz am Weidenhainer Weg, einzelne Stadtbäume und Straßenbegleitgrün sowie private Gartenanlagen.

Die Grünachse des Grenzbachs ist derzeit noch lückenhaft, insbesondere im Umfeld des Altenpflegeheims und der angrenzenden Bereiche. Für zentrale Grünräume wie den Stadtpark und den Schulhof Grundschule besteht erkennbarer Entwicklungsbedarf. Für die Entwicklung der beiden Standorte liegen bereits Planungsgrundlagen vor – eine Projektbeschreibung und Kostenschätzung für die Sanierung des Stadtparks sowie ein landschaftsarchitektonischer Entwurf für den Schulhof. Direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet am Grenzbach befindet sich außerdem der Platz am Mühltor, der gemäß der Öffentlichkeitsbeteiligung Entwicklungsdefizite aufweist (siehe Anlage 3). Auch im Stadtkern fehlt es gemäß der Bewohner- und Eigentümerbefragung noch an Grünflächen (zu hohe Flächenversiegelung) und einer angemessenen Freiraumausstattung (z. B. Papierkörbe).



Abbildung 8: Zuwegung Stadtpark
(Quelle: WHS)

Der **Stadtpark Dommitzsch** weist einen überalterten Baumbestand auf, wodurch die Verkehrssicherheit nicht mehr durchgehend gewährleistet ist. Daraus ergibt sich ein klarer Handlungsbedarf zur Überarbeitung des Baumbestandes, inklusive möglicher Rodungen, Rückschnitte und nachfolgender Neupflanzungen. Ergänzend besteht ein Entwicklungsbedarf für eine künftige Wegeachse, um sowohl die allgemeine Nutzbarkeit zu verbessern als auch die Löschwasserentnahme über den Grenzbach im Einsatzfall für Schule, Kita und Altersheim zuverlässig sicherzustellen (siehe Abbildung 8). Der Wegeausbau soll sich dabei am naturraumtypischen Charakter orientieren – empfohlen werden teilversiegelte, wassergebundene

Oberflächen für Fußwege sowie tragfähige, aber naturnahe Materialien wie PE-Rasengitter oder Schotterterrassen für Feuerwehrezufahrten. Ergänzend kann eine punktuelle Möblierung integriert werden. Im Zuge der Neuordnung ist auch der Rückbau nicht mehr benötigter versiegelter Flächen im Umfeld des Schulstandorts vorzusehen, um die Freiraumqualität und ökologische Leistungsfähigkeit des Gebietes zu erhöhen.

Der geplante Eingriffsbereich im Stadtpark liegt in einem ökologisch sensiblen Raum, der von mehreren Schutzkategorien überlagert oder unmittelbar flankiert wird, darunter das FFH-Gebiet „Dommitzsch-Grenzbach“, das Überschwemmungsgebiet der Elbe, das Landschaftsschutzgebiet Elbaue Torgau sowie verschiedene Biotope und das SPA-Gebiet „Elbaue und Teichgebiete“. Aufgrund dieser Lage sind naturschutzfachliche Bewertungen zwingend erforderlich.

Die Gestaltung der **Außenanlagen der Grundschule** Dommitzsch soll entsprechend des vorliegenden landschaftsarchitektonischen Entwurfs naturnahe Elemente sowie begrünte Aufenthaltsbereiche mit einbinden und sich so in den Grünzug entlang des Grenzbachs integrieren (siehe Kapitel 5.4).

Die zentralen Grünräume entlang des Flusslaufes sind als zusammenhängendes „Grünes Band“ weiterzuentwickeln und in ihrer Bedeutung für Stadtklima und Biodiversität sowie Bildung, Freizeit und Erholung zu stärken. Ebenso sind die kleinteilige Grüninfrastruktur und Freiraumausstattung im Stadtzentrum zu stärken.

Blaue Infrastruktur

Die blaue Infrastruktur im Untersuchungsgebiet umfasst den Dommitzsch-Grenzbach, der nördlich der Altstadt verläuft. Bei dem Gewässer handelt es sich nicht um ein Fließgewässer I. Ordnung, so dass keine Zuständigkeit der Landestalsperrenverwaltung (LTV) besteht. Gleichwohl wirkt der Grenzbach bei Hochwasserereignissen der Elbe rückstauanfällig und ist in diesem Zusammenhang hydrologisch relevant. Entlang des Grenzbaches befindet sich ein VG vorbeugender Hochwasserschutz (vgl. Kapitel 2.3).



Abbildung 9: Überschwemmungsbereich im Untersuchungsgebiet
(Quelle: Geoportal)

Das nördliche Untersuchungsgebiet liegt teilweise innerhalb des festgesetzten Elbe-Überschwemmungsgebiets. Damit sind gem. § 78 WHG die Errichtung und Erweiterung baulicher Maßnahmen untersagt. Im Bereich „Platz am Sandtor“ befinden sich Flächen im Eigentum der LTV, die für Maßnahmen der Hochwassersicherung vorgesehen sind (u. a. Bestandteil des geplanten Polders Dommitzsch). Diese Flächen stehen daher für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nicht zur Verfügung.

Zudem unterliegen Teile des Dommitzsch-er Stadtgebiets (Fluren 11-16) im Rahmen der geplanten Hochwasserschutzmaßnahme Polder Dommitzsch gemäß § 99a WHG dem gesetzlichen Vorkaufsrecht des Freistaates.

Die Flächen im Zuständigkeitsbereich der LTV stehen nicht für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung, da sie fest in wasserwirtschaftliche Entwicklungs- und Sicherungsmaßnahmen eingebunden sind.

Entlang des Grenzbaches verläuft das FFH-Gebiet „Dommitzsch-er Grenzbachgebiet“ (Nr. 193), das zugleich als Vorranggebiet für Arten- und Biotopschutz ausgewiesen ist. Der Bachlauf und sein Gewässerrandstreifen sind daher vor baulichen Eingriffen freizuhalten und so zu entwickeln, dass natürliche Wasser-, Ufer- und Auenfunktionen langfristig gestärkt und gesichert werden.

5.4. Kommunale und soziale Infrastruktur

Das Untersuchungsgebiet bildet mit dem Rathaus, der St.-Marien-Kirche, den örtlichen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und dem Sportplatz den funktionalen Mittelpunkt der kommunalen Daseinsvorsorge.

Kommunale Einrichtungen und Angebote

Durch das Rathaus und die dort ansässige Stadtverwaltung fungiert das Untersuchungsgebiet als administratives Zentrum der Stadt Dommitzsch. Mit dem Bürgerservice, dem Standesamt, der Tourismusinformation und weiteren Verwaltungsdiensten stehen der Bevölkerung vor Ort zentrale behördliche Angebote gebündelt zur Verfügung. Das Rathaus weist einen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf (vgl. Kapitel 5.1).

Direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet in der August-Bebel-Straße befindet sich zudem das Landambulatorium, welches multifunktional für die Stadtverwaltung, die Stadt- und Schulbibliothek sowie medizinische Dienstleistungen genutzt wird.

Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen

In Zusammenhang mit der grundzentralen Funktion von Dommitzsch, finden sich folgende Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen im Untersuchungsgebiet:

- Sigmund-Jähn-Grundschule, inkl. Hort (Leipziger Straße 75)
- Kindertagesstätte 4 Jahreszeiten (Leipziger Straße 74A)

Die Grundschule ist gemäß der Schulnetzplanung des Landkreises Nordsachsen (Stand 09/2024) trotz leicht rückläufiger Schülerzahlen mittel- bis langfristig als 2-zügiger Schulstandort gesichert. Sie

versorgt den Schulbezirk mit den Gemeinden Dommitzsch, Trossin und Elsnig. Die Grundschule wurde bereits teilsaniert, dazu gehören u. a. eine brandschutztechnische Ertüchtigung (2010/2011) sowie eine Erneuerung der Sanitäranlagen (2019). Im Jahr 2014 wurde die angegliederte Sporthalle neu errichtet.

Für die Grundschule besteht erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf (siehe Abbildung 10). Das Gebäude weist einige bauliche und energetische Defizite auf, insbesondere im Hinblick auf die Gebäudehülle (Dach, Fassade) sowie die Heizungsanlage. Perspektivisch ist neben einer Erneuerung der Außenhülle daher die Einrichtung einer Großwärmepumpe, die den gesamten Komplex aus Grundschule, Sporthalle, Hort, Mehrgenerationenhaus und Kita versorgt, in Zusammenarbeit mit der envia THERM GmbH geplant.



Abbildung 10: Sigmund-Jähn-Grundschule inkl. Außenanlagen
(Quelle: WHS)

Auch die Außenanlagen der Grundschule sind nicht mehr an die aktuellen Bedarfe der Kinder angepasst und sollen daher entsprechend des vorliegenden landschaftsarchitektonischen Entwurfs weiterentwickelt werden (siehe Abbildung 10, vgl. Kapitel 5.3). Ziel dessen ist es, vielfältige Bewegungs-, Lern- und Aufenthaltsräume zu schaffen, die sowohl der motorischen Entwicklung als auch den pädagogischen Anforderungen gerecht werden. Wesentliche Schwerpunkte liegen auf der Förderung körperlicher Aktivität durch Bewegungs- und Spielangebote wie Balancier- und Kletterelemente sowie auf der Schaffung klar abgegrenzter Zonen für sportliche Betätigung und naturnahe Erholung. Ergänzend sollen Schulgartenbereiche und Freiflächen für den Outdoor-Unterricht integriert werden, um Lernen im Freien stärker in das Schulprogramm einzubinden. Naturnahe Elemente wie Bäume, Sträucher und begrünte Aufenthaltsbereiche tragen dazu bei, eine anregende Umgebung zu schaffen, die sowohl Bewegung als auch Ruhe und Naturerfahrung fördert.

Der Bedarf zur Modernisierung der Grundschule (inkl. Außenanlagen) wurde auch im Rahmen der Bewohner- und Eigentümerbefragung geäußert.

Nach Sanierung und Umbau der an die Grundschule angegliederten Mittelschule in einen Hort, gibt es am Schulstandort seit 2024 auch ein Ganztagsbetreuungsangebot. Der Hort steht in baulichem und funktionalem Zusammenhang mit dem Mehrgenerationenhaus und teilt sich einen gemeinsamen Außenbereich, zu dem u. a. neu errichtete Tischtennisplatten gehören (siehe Kapitel 5.5).

Die Kindertagesstätte 4 Jahreszeiten in direkter Nachbarschaft zur Grundschule wurde im Zeitraum von 2002 bis 2009 neu errichtet. Derzeit bestehen keine umfangreichen Sanierungs- oder Modernisierungsbedarfe.

Unterstützt werden die Grundschule sowie die Kindertagesstätte in Dommitzsch u. a. von dem Verein „GROSS stärkt klein“ Dommitzsch e.V. (z. B. Anschaffung von Lehrmaterialien, Schülerhilfe, Integrationsmaßnahmen). Ziel des Vereins ist es, den Standort Dommitzsch vor allem für junge Menschen und Familien attraktiv zu machen.

Pflegeeinrichtungen und -angebote

Im Untersuchungsgebiet befindet sich mit dem Altenpflegeheim „Haus am Stadtpark“ eine zentrale Einrichtung der stationären Pflege. Das vom Arbeitersamariterbund (ASB) betriebene Haus liegt am Platz am Mühltor 6a und verfügt über insgesamt 80 Pflegeplätze. Angegliedert befindet sich eine Tagespflege in Trägerschaft des ASB, die ergänzend eine teilstationäre Versorgung bietet.

Angesichts der demografischen Entwicklung (Schrumpfung i. V. m. Alterung) ist künftig nicht von einer deutlichen Steigerung der absoluten Zahl älterer und hochbetagter Menschen auszugehen. Dennoch sind eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung, Qualifizierung und Erweiterung der Angebote für diese Altersgruppe in den Bereichen Wohnen, Gesundheit und Freizeit erforderlich. Das Pflegeheim wird ein wichtiger Baustein in der altersgerechten Versorgungsstruktur der Stadt und Region bleiben.

Medizinische Versorgung

An der Leipziger Straße befinden sich eine allgemeinmedizinische sowie eine physiotherapeutische Praxis. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet in der August-Bebel-Straße liegt das Landambulatorium. Dort sind ein Allgemeinmediziner, ein Zahnarzt, ein Pflegedienst, eine weitere physiotherapeutische Praxis sowie eine Apotheke ansässig (Stand 04/2026). Ergänzt wird das medizinische Angebot in der Kernstadt durch eine Zahnarztpraxis am Martinikirchhof. Insgesamt ist die grundlegende medizinische Versorgung damit als sehr gut einzuschätzen.

Sonstige Angebote der sozialen Infrastruktur

Unmittelbar an das Altenpflegeheim „Haus am Stadtpark“ angrenzend befindet sich das Mehrgenerationenhaus in Trägerschaft des ASB Kreisverband Torgau-Oschatz e.V. (siehe Abbildung 11). Die Einrichtung nutzt die umgebauten und modernisierten Räumlichkeiten der ehemaligen Mittelschule und fungiert als offener Begegnungsort für alle Altersgruppen. Im Mehrgenerationenhaus wird das Miteinander der Generationen aktiv gelebt – Jüngere unterstützen Ältere, Ältere geben Wissen und Erfahrung weiter und so entstehen soziale Beziehungen jenseits klassischer familiärer Strukturen. Mit einer Kapazität für bis zu 75 Personen bietet das Haus Platz für individuelle Veranstaltungen und regelmäßig stattfindende Formate. Dazu zählen:



Abbildung 11: Mehrgenerationenhaus inkl. Außenanlagen
(Quelle: WHS)

- „Plauderstündchen“,
- Spielerunden (z. B. Skatnachmittage, Rommé-Spielgruppen),
- Handarbeitsrunden (z. B. Stricken), Kreativ- und Backkurse,
- Bastelaktionen und Thementage für Familien,
- wöchentliche Seniorensportgruppen,
- offener Jugendtreff mit verschiedenen Freizeitmöglichkeiten (z. B. Darts, Billard, Spielkonsolen)
- sowie eine regelmäßige Teenie-Disco.

Die Angebote stärken das nachbarschaftliche Zusammenleben und tragen maßgeblich zur sozialen Stabilität im Quartier bei. Mit Blick auf die demografische Entwicklung, sind die Einrichtung und deren Angebot dauerhaft zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Das Mehrgenerationenhaus weist, ebenso wie die baulich angegliederte Grundschule und der Hort, noch Modernisierungsbedarf im Hinblick auf die Gebäudehülle (Dach, Fassade) auf. Neben einer energetischen Modernisierung ist außerdem eine weitere Qualifizierung der gemeinsam mit dem Hort genutzten Außenanlagen erforderlich. Geplant ist z. B. die Anlage eines Trimm-Dich-Pfads – Bedarf hierfür besteht gemäß der Befragung auch seitens der Bevölkerung.

5.5. Kultur und Freizeit

Kultur- und Freizeitangebote

Der Untersuchungsraum verfügt über ein vielfältiges Angebot an kulturellen und freizeitbezogenen Einrichtungen, wobei insbesondere die St.-Marien-Kirche und das Stadtmuseum im Mittelpunkt touristischer Aktivitäten stehen. Ergänzt wird dieses Potenzial durch die attraktive Lage der Stadt am Elberadweg sowie die Fährverbindung nach Prettin, die zusammen eine stetig wachsende touristische Nachfrage begünstigen.

Die Kirchengemeinde trägt wesentlich zum kulturellen Leben in Dommitzsch bei. Neben regelmäßigen Gottesdiensten bietet sie im Rahmen des Kirchenkreises Torgau-Delitzsch vielfältige Angebote für unterschiedliche Altersgruppen. Dazu gehören die Kinderkirche und die Kinderkirche+ für Kinder der fünften und sechsten Klassen sowie der Frauenkreis Dommitzsch, der sich einmal im Monat am frühen Nachmittag trifft. Darüber hinaus bereichern Formate wie das Kirchbodenkino sowie weitere gemeinschaftliche Aktivitäten wie die TeenNight, Krippenspielproben oder organisierte Ausflüge das Freizeit- und Kulturangebot der Stadt. Für die Kirche besteht gemäß Kapitel 5.1 ein Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf.

Das Stadt- und Heimatmuseum hatte stets eine wichtige Bildungsfunktion für die Schulen der Region und die Polizeischule sowie für die wachsende Zahl der Radtouristen. Das Objekt weist jedoch einen erheblichen Sanierungsbedarf auf (siehe Abbildung 12) und Besuche sind nur noch auf Anfrage möglich (vgl. Kapitel 5.1). Perspektivisch sind neben einer grundhaften Sanierung auch die Abwägung von Nutzungsalternativen und ggf. eine Umnutzung des Objekts erforderlich, da die Räumlichkeiten keine besondere Eignung für eine Nutzung als Museum aufweisen.



Abbildung 12: Stadt- und Heimatmuseum Dommitzsch
(Quelle: WHS)

Ein zentraler Treffpunkt im Untersuchungsgebiet ist auch das Mehrgenerationenhaus mit den zuvor genannten regelmäßig stattfindenden Formaten.

Insgesamt bestehen Erweiterungspotenziale im Bereich zusätzlicher Kultur- und Freizeitangebote, um die Lebensqualität für die Stadtbewohner sowie die Attraktivität der Stadt für Besucher zu fördern. Gemäß der Bewohner- und Eigentümerbefragung fehlen vor allem Kultur- und Begegnungsräume sowie Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche, insbesondere ein öffentlicher Treffpunkt für Jugendliche.

Öffentliche Spiel- und Sportangebote

Im Untersuchungsraum gibt es folgende öffentliche Spiel- und Sportanlagen:

- Grün-Weiß-Sportpark (u. a. Fußball, Beachvolleyball), Weidenhainer Weg
- Kegelbahn, Weidenhainer Weg
- Sportplatz und Sporthalle an der Sigmund-Jähn-Grundschule, Leipziger Str. 75

Der Sportplatz am Weidenhainer Weg dient vorrangig dem Vereinssport. Auf dem Gelände befindet sich das Sportlerheim, das sowohl dem Sportverein „Grün-Weiß Dommitzsch“ als auch dem „Aktivzentrum“ als zentrale Anlaufstelle und Trainingsort dient. Im Gebäude befindet sich auch die Kegelbahn (siehe Abbildung 13). Es besteht perspektivisch Bedarf an einer Sanierung des Vereinsheims (u. a. Gebäudesubstanz, Rettungswege, Kegelbahn), um die Nutzungsqualität langfristig zu sichern und den Anforderungen des Vereinssportes gerecht zu werden.



Abbildung 13: Vereinsheim (l.) mit Kegelbahn (r.)
(Quelle: WHS / Stadt Dommitzsch)

Ein weiterer Sportplatz liegt an der Grundschule und wird, ebenso wie die zugehörige Sporthalle, schwerpunktmäßig für den Schulsport genutzt.

Am südlichen Rand des Untersuchungsgebiets, südlich des Penny-Marktes in der Querstraße, liegt der einzige öffentliche Spielplatz innerhalb der Kernstadt von Dommitzsch.

Gemäß der Bewohnerbefragung besteht ein Bedarf zum Ausbau der Spiel- und Sportangebote im Untersuchungsgebiet, z. B. durch Anlage eines Trimm-Dich-Pfads für verschiedene Generationen. Die Stadt Dommitzsch beabsichtigt die Umsetzung einer solchen Anlage auf dem Außengelände von Mehrgenerationenhaus und Hort (vgl. Kapitel 5.4). Ein potenzieller Standort für weitere Spiel- oder Sportflächen ist bspw. der Stadtpark.

Neben den genannten öffentlichen Einrichtungen und Angeboten bieten v. a. folgende örtliche Träger ein breit aufgestelltes Kultur-, Freizeit- und Sportangebot an:

- ASB Kreisverband Torgau-Oschatz e. V. (Formate im Mehrgenerationenhaus)
- Dommitzscher Sportverein „Grün-Weiß“ e. V. (verschiedene Sportarten)
- Dommitzscher Geschichtsverein e. V.
- Dommitzscher Kegelclub 77 e. V.
- Privilegierte Schützengilde Dommitzsch e. V.
- Sportfreunde Der Vielen Sportarten e. V.

Veranstaltungen

Im Untersuchungsgebiet finden verschiedene saisonale Veranstaltungen statt, die zur Belebung und Stärkung der Identität der Bevölkerung mit der Kernstadt beitragen. Dazu zählen das Gänsebrunnenfest, das Osterfeuer, das Maibaumfest und der Adventsmarkt.

Einzelne Bewohner wünschen sich gemäß der Befragung einen Ausbau des Veranstaltungsangebots und von Veranstaltungsflächen, z. B. einen Gemeindesaal für Veranstaltungen.

Das Mehrgenerationenhaus im Untersuchungsgebiet verfügt über einen kleinen Veranstaltungssaal (vgl. Kapitel 5.4). Darüber hinaus gibt es in direkter Nachbarschaft zum Gebiet an der Bahnhofstraße einen öffentlichen Saal für über 200 Personen, der zum Komplex der Feuerwache der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Dommitzsch gehört (siehe Abbildung 14). Aufgrund eines fehlenden barrierefreien Zugangs sowie mangelhafter thermischer Hülle (große Fenster auf der Südseite und starke Aufheizung im Sommer) ist der Saal jedoch nur eingeschränkt für Veranstaltungen nutzbar. Eine Modernisierung ist auch aufgrund der Nutzung als Notunterkunft im Katastrophenfall erforderlich.



Abbildung 14: Feuerwache Dommitzsch
(Quelle: WHS)

Fazit

Die Untersuchungsgebiet weist ein gutes Kultur- und Freizeitangebot auf, dennoch besteht in einigen Bereichen weiterhin Entwicklungsbedarf in Bezug auf die Bedarfe von Bewohnern und Besuchern. Die vorhandenen Einrichtungen sind zu erhalten und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln (insbesondere St.-Marien-Kirche, Stadtmuseum, Sportplatz mit Vereinsheim und Kegelbahn). Zudem sind Möglichkeiten zum Ausbau der Angebote für ältere Personen sowie Kinder, Jugendliche und junge Familien zu prüfen. Die örtlichen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, das Mehrgenerationenhaus und das Altenpflegeheim bilden in Verbindung mit den Wohnumfeldbedingungen (u. a. ÖPNV, Grünes Band, Daseinsvorsorge) eine solide Ausgangsbasis für eine zukunftsorientierte und generationsübergreifende Entwicklung der Kernstadt.

5.6. Wirtschaft und Tourismus

Beschäftigungssituation und Pendlerverhalten

Die Beschäftigungssituation in der Stadt Dommitzsch ist durch eine einfache, aber stabile Wirtschaftsstruktur geprägt, es gibt insgesamt ca. 500 **Arbeitsplätze**. Zu den größten Arbeitgebern zählen Vande-Moortele Food Industries, ASD Anlagenbau und Lehmann Sondermaschinen. Ergänzt wird dies durch mehrere kleine und mittelständische Unternehmen im Bereich Maschinen- und Fahrzeugbau sowie Baugewerbe. Auch die Stadtverwaltung ist mit über 40 Mitarbeitenden ein bedeutender Arbeitgeber. Die Polizeischule beschäftigt eine noch größere Zahl von Beschäftigten.

Die Gesamtstadt weist ein deutlich negatives **Pendlersaldo** auf. Insgesamt arbeiten etwa doppelt so viele Beschäftigte außerhalb der Stadt wie es Beschäftigungen innerhalb der Stadt gibt. Seit 2014 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Stadtgebiet um rund 40 Prozent zurückgegangen, während die Zahl der in Dommitzsch wohnenden Beschäftigten nur geringfügig abnahm. Diese Entwicklung verdeutlicht rückläufige lokale Beschäftigungsmöglichkeiten sowie strukturelle Herausforderungen im Gewerbebereich.

Gewerbe und Gastronomie

In ihrer Funktion als Grundzentrum trägt die Stadt Dommitzsch maßgeblich zur Sicherung und Stärkung der lokalen und überörtlichen Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungsangebote bei. Dem kernstädtischen Untersuchungsgebiet kommt hierbei eine Schlüsselrolle zu, da es den zentralen Geschäfts- und Versorgungsbereich bildet und zugleich städtebauliches, funktionales sowie identitätsprägendes Zentrum der Stadt ist.

Zu den Einzelhandelsangeboten im Gebiet zählen der PENNY-Markt, eine Fleischerei und ein Bekleidungsgeschäft. Angrenzend an das Untersuchungsgebiet befindet sich in der August-Bebel-Straße mit dem Netto-Markt ein weiterer großflächiger Lebensmittelanbieter. Das gastronomische Angebot im Untersuchungsgebiet umfasst den Ratskeller, den Gasthof Schmidtalien sowie eine Dartsbar in der Leipziger Straße.

Das Untersuchungsgebiet weist einen hohen **Gewerbeleerstand** auf. Von 44 Gewerbeeinheiten stehen gemäß der Bestandserhebung im Juni 2025 zwölf leer. Auffällig ist, dass sich der Leerstand nahezu vollständig auf historische Gebäude der Baujahre vor 1918 konzentriert und besonders die baulich und kulturhistorisch wertvollen Bereiche der Kernstadt betrifft. Diese Entwicklung stellt nicht nur eine gestalterische und funktionale Schwächung des Stadtkerns dar, sondern mindert auch die Attraktivität des Geschäftsstandortes. Die Innenstadt Dommitzschs steht damit als Geschäftsstandort vor substanziellem Entwicklungsdruck. Der Bevölkerungsrückgang führt nicht nur zu sinkender Nachfrage im Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge, sondern auch zu einem Rückzug privatwirtschaftlicher Angebote. Mittelfristig ist daher mit einer weiteren Ausdünnung der gewerblichen Versorgungssituation zu rechnen.

Die Herausforderung der kommenden Jahre besteht darin, zentrale Versorgungsstrukturen zu sichern, den gewerblichen Leerstand zu reduzieren und die Kernstadt als multifunktionalen Geschäfts- und Aufenthaltsort zu entwickeln, um die wirtschaftliche Stabilität und Attraktivität der Gesamtstadt zu stärken. Eine Zusammenarbeit mit den ansässigen Ladenbetreibern ist hierfür von zentraler Bedeutung. Insgesamt bestehen durch die Bedeutung der Stadt Dommitzsch als Grundzentrum sowie die touristische Nachfrage i. V. m. dem Elberadweg nach wie vor gewerbliche Entwicklungspotenziale. Alternativ besteht auch die Möglichkeit zur Reaktivierung und Umnutzung der leerstehenden Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Kreativ- und Kulturangeboten.

Im Rahmen der Stadt-Umland-Strategie des Torgauer Elbe-Heide-Lands (TEHL) ist die Einrichtung einer interkommunalen Wirtschaftsförderung vorgesehen (vgl. Kapitel 2.3). Diese soll künftig die Fördermittelberatung für Kommunen und Unternehmen übernehmen sowie die Initiierung von wirtschaftsrelevanten Projekten unterstützen. Ziel ist die Etablierung einer regionalen Koordinierungsstelle zwischen Verwaltung, Wirtschaft, Bildungseinrichtungen und Zivilgesellschaft, die zur Stabilisierung und Stärkung der regionalen Wirtschaft beiträgt. Zu den vorgesehenen Maßnahmen zählen unter anderem der Aufbau einer interkommunalen Gewerbeflächendatenbank und die Entwicklung eines regionalen Marketings, einschließlich der Etablierung einer Marke für regionale Produkte.

Tourismus

Das Untersuchungsgebiet verfügt über ausgeprägte touristische Potenziale, die sich insbesondere aus der Lage am Elberadweg sowie der Nähe zur Elbfähre nach Prettin ergeben. Diese Lagequalitäten führen bereits heute zu einer stabilen saisonalen Nachfrage, insbesondere im Rad- und Tagestourismus, und bieten zugleich attraktive Voraussetzungen für eine gezielte Weiterentwicklung des touristischen Profils der Stadt.

Zu den wichtigen touristischen Anziehungspunkten zählen die städtebaulich und historisch bedeutsame Kirche St. Marien sowie das Stadtmuseum (derzeit jedoch geschlossen). Außerhalb des Untersuchungsgebiets stellen vor allem das Waldbad und die benachbarte Flusslandschaft des Elbtals wichtige Anziehungspunkte dar. Das Angebot für Besucher wird durch verschiedene Veranstaltungen unterstützt. Dazu zählen insbesondere das jährliche Gänsebrunnenfest auf der Festwiese mit Vergnügungspark, Naturmarkt und Festumzug durch die Stadt sowie der Adventsmarkt am Marktplatz (vgl. Kap. 5.5).

Die architektonisch ansprechend gestaltete Touristeninformation am Marktplatz wurde im Jahr 2019 eröffnet und fungiert als zentrale Anlaufstelle für Informationen zu Übernachtungsangeboten, Freizeitaktivitäten und Veranstaltungen. Zudem können hier Produkte aus der Region erworben werden.

Derzeit befinden sich im Untersuchungsgebiet zwei Pensionen sowie eine Privatunterkunft. Das gesamtstädtische Beherbergungsangebot wird durch weitere Unterkünfte in der Kernstadt und den Ortsteilen sowie dem Campingplatz am Waldbad ergänzt.

Dommitzsch verfügt über eine gute regionale und überregionale Erreichbarkeit mit dem Auto. Auch die regionale Anbindung mit dem ÖPNV ist als gut zu bewerten. Für den Radverkehr bestehen neben der vorteiligen Lage am Elberadweg Defizite im innerörtlichen Radwegenetz sowie entlang der regionalen Verbindungsachsen in Richtung Torgau und Trossin (vgl. Kap. 5.4).

Zentrale Entwicklungspotenziale im Bereich Tourismus liegen im Aufbau eines abgestimmten Informations- und Leitsystems sowie in der Schaffung bedarfsgerechter Aufenthalts- und Serviceangebote, insbesondere für den Radverkehr. Ergänzend besteht ein wesentlicher Ansatzpunkt in der Verbesserung der (digitalen) Sichtbarkeit touristischer Angebote sowie in der systematischen Vernetzung bislang kleinteiliger regionaler Attraktionen zu einem kohärenten touristischen Profil.

Die Lage der Stadt Dommitzsch an Landes- und Landkreisgrenzen erschwert eine eigenständige touristische Profilierung und erhöht die Bedeutung interkommunaler bzw. (über-)regionaler Kooperation und Vermarktung. Bislang ist Dommitzsch jedoch nur eingeschränkt in übergeordneten touristischen Netzwerken und Vermarktungsstrukturen präsent. Im Rahmen des Verbundprojekts Torgauer Elbe-Heide-Land soll die touristische Entwicklung der Stadt daher künftig stärker in eine übergeordnete regionale Strategie eingebettet werden (vgl. Kap. 2.3).

5.7. Stärken-Schwächen-Profil

Die Ausgangssituation im Untersuchungsgebiet kann im Rahmen einer SWOT-Matrix dargestellt werden. Eine systematische Erfassung von Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken ermöglichen es, die Potenziale des Gebietes gezielt zu nutzen und Herausforderungen frühzeitig zu begegnen. Auf dieser Basis können Perspektiven, Strategien und Maßnahmen für eine nachhaltige Entwicklung der Innenstadt abgeleitet werden.

Stärken	Schwächen
▪ kompakte, historisch gewachsene Altstadtstruktur mit gut erhaltenem Gebäudebestand sowie ortsbildprägenden, denkmalgeschützten Gebäuden ▪ kleinstädtische Atmosphäre mit attraktiven Angeboten und grünem Wohnumfeld ▪ preisgünstiger Wohnungsmarkt ▪ gute verkehrliche Erreichbarkeit durch B 182 ▪ kurze innerörtliche Wegebeziehungen ▪ gute ÖPNV-Anbindung ▪ sehr gute Versorgung im Bereich Soziales (Kita, Grundschule, Ärzte, Apotheke, Pflegeheim, Mehrgenerationenhaus u. a.) ▪ Elberadweg als touristisch überregional bedeutsame Route ▪ St.-Marien-Kirche als touristischer Anker ▪ attraktive landschaftliche Lage zwischen Elbauen und Dübener Heide ▪ Grenzbach als ökologische Achse mit Potenzial für ein „Grünes Band“	▪ hoher Wohn- und Gewerbeleerstand, v. a. in historischer Bausubstanz ▪ erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf im privaten und kommunalen Bestand (insb. energetische Defizite, Barrierefreiheit), darunter auch zentrale Objekte (z. B. Rathaus, Kirche, Museum) ▪ Sanierungsbedarf bei kommunalen Straßen (inkl. Geh- und Radwege) und Freiflächen (u. a. Barrierefreiheit) ▪ geringe Grünflächenanteile im Stadtkern, unzureichende Aufenthaltsqualität in Grün- und Freiräumen ▪ wenig attraktive Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche ▪ geringe Angebotsvielfalt im Einzelhandel, Rückgang von Gewerbe und Gastronomie ▪ mangelnde Sichtbarkeit als Gewerbestandort, wenig Gründungsaktivitäten ▪ unzureichende Verankerung in überregionalen touristischen Vermarktungsstrukturen
Chancen	Risiken
▪ finanzielle Förderung von energetischen Sanierungen (BAFA/KfW), Denkmalsanierung, barrierefreiem Umbau u. a. ▪ Reaktivierung von Leerstandsobjekten für neue Wohnformen, Gewerbe oder soziale/kulturelle Nutzungen ▪ stabile Nachfrage nach Wohnraum durch Rückkehrer und junge Familien ▪ bedarfsgerechte Entwicklung der Kernstadt (z. B. kurze Wege, Barrierefreiheit) als Chance für altersgerechtes Wohnen ▪ Verbesserung Stadtklima durch Entsiegelung und Begrünung sowie Entwicklung des Grenzbachs als durchgehende Grünachse („Grünes Band“) ▪ Ausbau der sozialen Angebote, z. B. im Rahmen des Mehrgenerationenhauses ▪ Qualifizierung der Spiel- und Sportanlagen ▪ Ausbau der Radverkehrsinfrastruktur, insbesondere Elberadweg und S 16 ▪ Qualifizierung des Marktplatzes als touristischer Orientierungs- und Aufenthaltsort ▪ stärkere Einbindung in regionale touristische Netzwerke (Torgau, Wittenberg, Elberadweg-Partner)	▪ weiterer Rückgang und Überalterung der Bevölkerung i. V. m. mit Rückgang Wohnraumbedarf, Erwerbstätigenzahl u. a. ▪ Verfall von (denkmalgeschützten) Gebäuden, negative Auswirkungen auf Stadtbild ▪ wirtschaftliche Hemmnisse für private Eigentümer bei Sanierung (Kosten, Denkmalschutzauflagen) ▪ hoher Sanierungsdruck bei kommunalen Einrichtungen (Grundschule, Sporthalle, Rathaus, etc.) bei rückläufiger Bevölkerung/Bedarfszahlen ▪ sinkende Kaufkraft und damit verbunden weitere Ausdünnung des Einzelhandels ▪ Verstärkung der Abwanderung durch Wegfall von gewerblichen Angeboten und Arbeitsplätzen ▪ Wegfall kleiner Pensionen aufgrund alternender Betreiberstruktur ▪ fehlende Anschlussfähigkeit an regionale Netzwerke, Potenziale bleiben ungenutzt

Tabelle 3: SWOT-Matrix für das Untersuchungsgebiet „Stadtachsen West-Ost“

6. Zielstellung und Maßnahmenplan

6.1. Zielstellung für das Gebiet

Das Untersuchungsgebiet „Stadtachsen West-Ost“ steht als Kern des ländlichen Grundzentrums Dommitzsch vor wachsenden Herausforderungen. Die demografischen, wirtschaftsstrukturellen und klimatischen Entwicklungen sowie die festgestellten Defizite (u. a. unsanierter Gebäudebestand, Leerstand, fehlende Nachfolge; siehe Kapitel 5.7) beeinträchtigen zunehmend die Stabilität der kernstädtischen Versorgungsstrukturen sowie die zukünftige Funktionalität des Betrachtungsgebiets.

Um die grundzentrale Versorgung dauerhaft zu sichern und die Kernstadt von Dommitzsch, ausgehend vom Marktplatz mit Rathaus und Kirche entlang der „Stadtachsen West-Ost“, nachhaltig an die sich wandelnden Anforderungen (insb. Klimaschutz, Klimaanpassung und altersgerechtes Wohnen) anzupassen, besteht somit ein klarer Handlungsbedarf.

Die zentrale Zielstellung für das Gebiet „Stadtachsen West-Ost“ umfasst die langfristige Stabilisierung der grundzentralen Funktionen der Daseinsvorsorge für Stadt und Umland sowie die bedarfsgerechte, nachhaltige Weiterentwicklung der städtebaulichen, freiräumlichen und funktionalen Strukturen.

Folgende Teilziele werden für die künftige Entwicklung des Untersuchungsraums festgelegt:

	baulich-energetische Modernisierung des privaten und kommunalen, teils historischen Gebäudebestands
	nachhaltige Entwicklung verkehrlicher Infrastrukturen , insb. klimafreundliche Mobilitätsformen (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr)
	Verbesserung der Lebensqualität und Klimaresilienz durch Weiterentwicklung von Grün- und Freianlagen
	Stabilisierung und Stärkung der bestehenden Strukturen der Daseinsvorsorge (insb. Bildung, Betreuung, Freizeit)
	Stärkung der Vernetzung lokaler Akteure und des gemeinsamen Standortmarketings

Die entwickelte Zielstellung für das Gebiet „Stadtachsen West-Ost“ steht damit im Einklang mit den bestehenden strategischen und räumlichen Planungen für das Gebiet (u. a.).

6.2. Handlungsfelder und Maßnahmen

Handlungsfelder und -schwerpunkte

Auf Basis der festgestellten Problemlagen und der Zielstellung für das Untersuchungsgebiet ergeben sich folgende Handlungsfelder für die Entwicklung im Untersuchungsgebiet „Stadtachsen West-Ost“:

- A.** Städtebau und Wohnen
- B.** Verkehr und technische Infrastruktur
- C.** Grün- und Freiräume
- D.** Daseinsvorsorge
- E.** Wirtschaft und Tourismus
- F.** Unterstützung und Beteiligung
- G.** Klimaschutz und Klimaanpassung

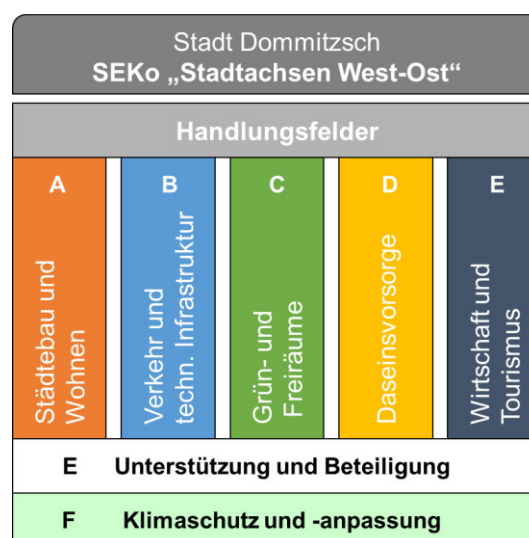


Abbildung 15: Handlungsfelder „Stadtachsen West-Ost“ (Quelle: WHS)

Die sieben Handlungsfelder (davon zwei Querschnittsthemen F und G) bilden den Rahmen für die Entwicklung, Priorisierung und Umsetzung von Einzelmaßnahmen im Gebiet. Mit der Umsetzung der Entwicklungsstrategie soll die übergeordnete Zielstellung gemäß Kapitel 6.1 erreicht werden. Dabei stehen die Stabilisierung und nachhaltige Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen, unter Berücksichtigung der lokalen Bedarfe sowie gesamtgesellschaftlichen Rahmenbedingungen, im Vordergrund.

(A) Städtebau und Wohnen

Viele Gebäude im Untersuchungsgebiet weisen aufgrund des teils hohen Baualters und des Sanierungsstaus, einen zunehmend schlechten baulich-energetischen und funktionalen Zustand auf. Auch die Leerstandsquote wirkt sich negativ auf die Kernstadt aus. Um negative Auswirkungen dieser Entwicklung, bspw. sinkende Immobilienwerte, einzudämmen und das Gebiet als attraktiven Wohn- und Arbeitsort zu sichern und zukunftsfähig zu entwickeln, ist eine baulich-energetische Sanierung und Modernisierung des privaten und kommunalen Gebäudebestands erforderlich.

Das umfasst insbesondere die Instandsetzung und Sanierung von historischen, denkmalgeschützten Gebäuden sowie die Anpassung des Gebäudebestands an aktuelle Bedarfe im Hinblick auf Energieeffizienz, erneuerbare Energien und altersgerechtes Wohnen (insb. Barrierefreiheit).

Denkmalgeschützte Gebäude müssen in einem angemessenen Verhältnis zwischen Erhaltung und moderner Nutzung entwickelt werden, um ihre historische Bedeutung zu bewahren und gleichzeitig ihre Funktionalität zur gewährleisten. Eine große Herausforderung dabei stellen Denkmalschutzaufgaben i. V. m. energetischen Anforderungen dar.

Durch die Sanierung bzw. Modernisierung öffentlicher Gebäude, d. h. sog. „Leuchtturmprojekte“, kann eine kommunale Vorbildfunktion eingenommen werden (siehe Handlungsfeld D. Daseinsvorsorge). Eine gezielte Beratung privater Eigentümer (z. B. Modernisierungsberatung) kann als wichtige unterstützende Maßnahme dienen.

Gebäude mit schlechter Bausubstanz sind bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen prioritär zu behandeln (Auswahl siehe Tabelle 10, Anlage), z. B. das Denkmalgebäude an der Torgauer Str. 43 (siehe Abbildung 16). Neben den in Tabelle 10 gelisteten Gebäuden können auf Antrag der Eigentümer und nach Einzelprüfung auch weitere Gebäude berücksichtigt werden. Im Fokus der Sanierung und Modernisierung stehen dabei o. g. Problemlagen (Erhalt Denkmalgebäude, energetische Verbesserungen, Barrierefreiheit, Belebung Leerstände u. a.).



Abbildung 16: Sanierungsbedarf Torgauer Str. 43/ Leipziger Str. 1 (Denkmal)
(Quelle: WHS)

Die Maßnahmen im Handlungsfeld (A) Wohnen sind in Tabelle 4 aufgeführt.

Handlungsfeld (A) Städtebau und Wohnen			
Maßnahme	Priorität*	Zeithorizont	Beteiligt
Sanierung und Modernisierung von Privatgebäuden, u. a. Torgauer Straße 43 (Denkmal), Pretzcher Straße 17	Mittel	Langfristig	K / E
Sanierung und Modernisierung von kommunalen Objekten (siehe Handlungsfeld D)	Mittel	Mittelfristig	K
Beratungsangebote für Private (insb. Modernisierungs-/Energieberatung)	Hoch	Kurzfristig	K / E

Tabelle 4: Maßnahmen Handlungsfeld (A) Wohnen

*Die Priorität wurde in Abhängigkeit vom Handlungsbedarf sowie der Akteurs- und Öffentlichkeitsbeteiligung festgelegt. Der Zeithorizont beschreibt, wie schnell die Maßnahme ggf. umgesetzt werden kann. Dabei sind verschiedene Akteure zu beteiligen – die Kommune (K), Verbände/Vereine (V), Eigentümer (E) und die Öffentlichkeit (Ö).

(B) Verkehr und technische Infrastruktur

Eine zukunftsfähige Entwicklung des Untersuchungsgebiets „Stadtachsen West-Ost“ erfordert auch eine gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur – im motorisierten Individualverkehr (MIV) ebenso wie im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie im Fuß- und Radverkehr. Eine ausgewogene Verkehrsplanung sowie barrierefreie und lückenlose Infrastruktur sind Voraussetzung für die Erreichbarkeit und Attraktivität des kernstädtischen Gebiets für alle Bevölkerungsgruppen – insbesondere vor dem Hintergrund der grundzentralen Funktion der Stadt Dommitzsch.

Aufgrund der bestehenden Defizite im Untersuchungsgebiet und zur Reduktion von verkehrsbedingten Umweltbelastungen (insb. im ländlichen Raum aufgrund hohem Anteil an MIV) liegt der Fokus im Gebiet insbesondere auf der Stärkung klimafreundlicher Mobilitätsformen (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr).

Eine gute Anbindung und Parkmöglichkeiten für den **motorisierten Individualverkehr (MIV)** sind wesentliche Faktoren für die Erreichbarkeit und Gewährleistung der grundzentralen Funktionen der Kernstadt von Dommitzsch. Um die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes im Gebiet „Stadtachsen West-Ost“ zu erhalten, sind Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Erschließungsanlagen erforderlich (u. a. Platz am Sandtor, Grüne Straße). Das umfasst auch Maßnahmen zur Erhaltung der Straßenentwässerung. Das Angebot an kernstädtischen Parkplätzen ist unbedingt zu erhalten und bedarfsgerecht zu entwickeln, insb. der Platz am Mühltor (siehe Abbildung 17).



Abbildung 17: Entwicklungsbedarf Platz am Mühltor
(Quelle: WHS)

Ein gut ausgebautes, barrierefreies **ÖPNV-System** ist Voraussetzung dafür, dass die Kernstadt von Dommitzsch uneingeschränkt für alle Bevölkerungsgruppen erreichbar ist. Dem kommt aufgrund der grundzentralen Funktion von Dommitzsch, insbesondere in den Bereichen Bildung und Betreuung sowie Einzelhandel und Dienstleistungen, eine besonders hohe Bedeutung zu. ÖPNV reduziert zudem den MIV und damit verbundene negative Auswirkungen (Lärm- und Schadstoffemissionen, CO₂-Verbrauch u. a.). Die (barrierefreie) Zugänglichkeit und Linienanbindung der Haltestellen im Untersuchungsgebiet ist daher unbedingt zu erhalten.

Zur Förderung klimafreundlicher Mobilitätsformen sind im Gebiet außerdem Investitionen in das **Fuß- und Radwegenetz** erforderlich. Dabei müssen die Anforderungen verschiedener Nutzergruppen, einschließlich mobilitätseingeschränkter Personen, berücksichtigt werden, um einen sicheren, barrierefreien und einladenden Fußverkehrsraum herzustellen. Die Situation für den alltäglichen und touristischen Radverkehr lässt sich vor allem durch die gezielte Schließung von Netzlücken verbessern. Wichtige Begleitmaßnahmen sind die Einführung eines einheitlichen Beschilderungssystems, das an bestehende Systeme – insbesondere überregionale Wander- und Radrouten – anknüpft, sowie der Ausbau begleitender Fahrradinfrastruktur (siehe Handlungsfeld (C) – Stadtmobiliar im öffentlichen Raum).

Durch einen bedarfsgerechten Ausbau und eine bessere Vernetzung der Verkehrsinfrastruktur im Untersuchungsgebiet „Stadtachsen West-Ost“ wird die Erreichbarkeit der dort angesiedelten grundzentralen Funktionen gestärkt und damit ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung der Gesamtstadt und der Nachbarkommunen geleistet.

Darüber hinaus sind auch Maßnahmen zum Ausbau der **öffentlichen technischen Infrastruktur** im Untersuchungsgebiet erforderlich, insbesondere die Abdeckung der „Grauen Flecken“ durch Breitbandausbau, aber auch die Einrichtung eines öffentlichen WLANs, u. a. für die touristische Nutzung.

Handlungsfeld (B) Verkehr und technische Infrastruktur			
Maßnahme	Priorität*	Zeithorizont	Beteiligt
Sanierung und bedarfsgerechter Ausbau von Straßen, inkl. Parkflächen, Fuß- und Radwege, u. a. Platz am Sandtor, Grüne Straße, Platz am Mühltor	Mittel	Mittelfristig	K / E
Beschilderungssystem für die Kernstadt (insb. Leitsystem für Auto-, Rad- und Fußverkehr)	Hoch	Kurzfristig	K / V
Ausbau öffentlicher digitaler Infrastruktur (Breitbandausbau, Einrichtung öffentliches WLAN)	Mittel	Mittelfristig	K

Tabelle 5: Maßnahmen Handlungsfeld (B) Verkehr

*Die Priorität wurde in Abhängigkeit vom Handlungsbedarf sowie der Akteurs- und Öffentlichkeitsbeteiligung festgelegt. Der Zeithorizont beschreibt, wie schnell die Maßnahme ggf. umgesetzt werden kann. Dabei sind verschiedene Akteure zu beteiligen – die Kommune (K), Verbände/Vereine (V), Eigentümer (E) und die Öffentlichkeit (Ö).

(C) Grün- und Freiräume

Die Grün- und Freiräume im Untersuchungsgebiet erfüllen derzeit nur eingeschränkt ihre sozialen, ökologischen und klimatischen Funktionen. Angesichts der sich wandelnden klimatischen Rahmenbedingungen (vgl. Kapitel 4) und Nutzungsansprüche ist es für eine langfristig attraktive und lebenswerte Entwicklung der kernstädtischen Bereiche notwendig, die öffentlichen Grün- und Freianlagen gezielt weiterzuentwickeln. Durch eine qualitative Aufwertung der Anlagen können die wohnortnahen Erholungsmöglichkeiten und die Klimaresilienz im Gebiet „Stadtachsen West-Ost“ gestärkt und damit auch ein wichtiger Beitrag zur Daseinsvorsorge geleistet werden.

Zur Aufwertung der öffentlichen Grün- und Freiräume im Betrachtungsgebiet sind insbesondere Maßnahmen zur

- Reduktion der Versiegelung,
- Erhöhung des Grünanteils und der Strukturvielfalt sowie
- Grünvernetzung

vorzusehen. Dabei sind die Aspekte der Biodiversität und Klimaanpassung (z. B. Auswahl heimischer und klimaangepasster Arten) zu berücksichtigen. Dies kann maßgeblich zur Förderung der ökologischen Vielfalt, zu Klimaschutz und Klimaanpassung (z. B. Kühlung und Verschattung bei Hitze, Versickerung und Wasserrückhalt bei Starkregen) und somit auch zur örtlichen Aufenthaltsqualität (z. B. durch thermischen Komfort) beitragen.

Um die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Grün- und Freiräume weiter zu verbessern, kann auch eine bedarfsorientierte Ergänzung von Zuwegungen und Stadtmobiliar erfolgen (z. B. zusätzliche Sitz- und Bewegungsmöglichkeiten, Verschattung).

Im Fokus der vorgesehenen Maßnahmen im Gebiet „Stadtachsen West-Ost“ steht insbesondere das „Grüne Band“ am Grenzbach mit dem Stadtpark (siehe Abbildung 18) und dem Platz am Mühltor. Die Freianlagen sind aufgrund ihrer Nähe zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie verschiedenen Schutzgebieten von besonderer sozialer und ökologischer Bedeutung im Gebiet.



Abbildung 18: Entwicklungsbedarf Stadtpark am Komplex Grundschule-Hort-MGH und Kita (Quelle: WHS)

Handlungsfeld (C) Grün- und Freiräume			
Maßnahme	Priorität*	Zeithorizont	Beteiligt
Entwicklung Stadtpark (insb. Neupflanzungen, Zuwegung und Stadtmobiliar)	Hoch	Kurzfristig	K / Ö
Entwicklung Platz am Mühltor (i. V. m. Erneuerung der Parkierungsflächen)	Mittel	Mittelfristig	K / Ö
Stadtmobiliar im öffentlichen Raum (u. a. Sitzmöglichkeiten, Papierkörbe sowie Radabstellmöglichkeiten und E-Ladesäulen)	Mittel	Mittelfristig	K

Tabelle 6: Maßnahmen Handlungsfeld (C) Grün- und Freiräume

*Die Priorität wurde in Abhängigkeit vom Handlungsbedarf sowie der Akteurs- und Öffentlichkeitsbeteiligung festgelegt. Der Zeithorizont beschreibt, wie schnell die Maßnahme ggf. umgesetzt werden kann. Dabei sind verschiedene Akteure zu beteiligen – die Kommune (K), Verbände/Vereine (V), Eigentümer (E) und die Öffentlichkeit (Ö).

(D) Daseinsvorsorge

Die bestehenden Strukturen der Daseinsvorsorge im Betrachtungsgebiet, etwa in den Bereichen Verwaltung, Bildung und Betreuung, Kultur und Freizeit sowie Gesundheit, sind von fundamentaler Bedeutung für die Gesamtstadt und das Umland. Die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote müssen daher langfristig gesichert und zugleich bedarfsgerecht sowie zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Daseinsvorsorge ist dabei nicht nur eine kommunale Kernaufgabe, sondern auch eine wichtige Chance für das kernstädtische Gebiet, da sie wesentlich zur Attraktivitätssteigerung, Belebung und langfristig positiven Standortentwicklung beitragen kann.

Zur Erfüllung der **kommunalen Aufgaben** sind insbesondere das Rathaus und die Außenstelle im Landambulatorium zu erhalten. Aufgrund der festgestellten baulichen Mängel wird perspektivisch eine Sanierung und Modernisierung des Rathauses (siehe Abbildung 19) unter Berücksichtigung der in Handlungsfeld (A) genannten Anforderungen erforderlich (u. a. Herstellung eines barrierefreien Zugangs, Dachsanierung, Ausbau Notstromversorgung). Um die Verwaltungsstrukturen zukunftsfähig zu entwickeln, sind zudem Möglichkeiten zur Einführung von digitalen Diensten sowie eines leistungsfähigen öffentlichen WLANs für die Bevölkerung zu prüfen (siehe Handlungsfeld (B) – Ausbau öffentlicher digitaler Infrastruktur). Dadurch werden der Zugang zu Informationen und Dienstleistungen verbessert, die digitale Teilhabe gefördert sowie die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt Dommitzsch erhöht.

Abbildung 19: Modernisierungsbedarf Rathaus
(Quelle: WHS)

Im Bereich **Bildung und Betreuung** erfüllt das Untersuchungsgebiet mit der Kita „Vier Jahreszeiten“, der Sigmund-Jähn-Grundschule, dem angrenzenden Hort und Mehrgenerationenhaus sowie der Stadtbibliothek zentrale Funktionen für die Gesamtstadt und die Nachbargemeinden. Aufgrund der gemeinsamen Bedarfsplanung der Gemeinden, muss das im Gebiet vorgehaltene Bildungs- und Betreuungsangebot für den ländlichen Raum unbedingt erhalten werden (vgl. TEHL).

Trotz erfolgter Investitionen besteht bei dem Komplex Grundschule-Hort-Mehrgenerationenhaus (MGH) nach wie vor Modernisierungsbedarf, insbesondere im Bereich Energieeffizienz und Außenanlagen (vgl. Kapitel 5.4). Die geplante Modernisierung zielt vor allem auf eine zeitgemäße und nachhaltige Entwicklung des Gebäudekomplexes und somit die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts ab. Die in den Handlungsfeldern (A) und (C) genannten Anforderungen sind entsprechend zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist auch das Vorhalten von **Kultur- und Freizeitangeboten**, einschließlich Spiel- und Sportangeboten, eine zentrale Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die bereits bestehenden Angebote im Gebiet „Stadtachsen West-Ost“ sind daher zu erhalten und weiterzuentwickeln. Darüber hinaus sollte das vorhandene Angebot besser vernetzt und bedarfsgerecht ergänzt werden.

Die St.-Marien-Kirche und das Stadt- und Heimatmuseum weisen einen teils hohen Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf auf und sind entsprechend zu sichern bzw. zukunftsfähig zu sanieren (vgl. Kapitel 5.1). Bei der Sanierung sind die in Handlungsfeld (A) genannten Anforderungen zu berücksichtigen (insb. denkmalrechtlich bei Museum).

Auch für das Vereinsheim mit Kegelbahn am Sportplatz Weidenhainer Weg und für den öffentlichen Saal an der Feuerwache der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Dommitzsch besteht ein Modernisierungsbedarf (vgl. Kapitel 5.5). Zur nachhaltigen Qualifizierung des lokalen Sport- und Veranstaltungsangebotes sollen die Objekte daher bedarfsgerecht modernisiert werden.

Um die lokalen Angebote koordiniert zu vermarkten und Synergien herzustellen, wird zudem eine zielgerichtete Vernetzung der örtlichen Akteure und ihrer Aktivitäten, z. B. über eine Austauschplattform, angestrebt. Dabei sollen auch die Nachbargemeinden im Sinne einer (über-)regionalen Kooperation gemäß des Verbundprojekts Torgauer Elbe-Heide-Land mit einbezogen werden.

Ein vielseitiges, modernes und bedarfsgerechtes Kultur- und Freizeitangebot im kernstädtischen Betrachtungsgebiet trägt maßgeblich zur Erhöhung der Attraktivität der Gesamtstadt sowie der Lebensqualität der örtlichen Bevölkerung bei. Die Entwicklung der vorhandenen und die Etablierung von neuen Angeboten sollte dabei auf Basis der örtlichen Möglichkeiten und Bedarfe erfolgen.

Um die übergemeindliche Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion der Gesamtstadt zu sichern, sind im Rahmen der kommunalen Möglichkeiten zudem die Einrichtungen und Angebote im Bereich **Gesundheit und Soziales** im Untersuchungsgebiet zu stabilisieren.

Handlungsfeld (D) Daseinsvorsorge			
Maßnahme	Priorität*	Zeithorizont	Beteiligt
Modernisierung Rathaus (insb. Schaffung barrierefreier Zugang, Dachsanierung)	Hoch	Mittelfristig	K
Modernisierung Komplex Grundschule-Hort-MGH (insb. Gebäudehülle, Heizung, Außenanlagen)	Mittel	Mittelfristig	K
Instandsetzung Glockenspiel St.-Marien-Kirche	Niedrig	Langfristig	K / V
Sanierung Stadt- und Heimatmuseum	Niedrig	Langfristig	K / V
Modernisierung Vereinsheim (insb. Rettungsweg, Kegelbahn)	Mittel	Mittelfristig	K / V
Modernisierung Gemeindesaal Feuerwache (insb. Schaffung barrierefreier Zugang, Gebäudehülle)	Hoch	Kurzfristig	K / V
Schaffung Vernetzungsplattform/Öffentlichkeitsarbeit	Mittel	Mittelfristig	K / V / E

Tabelle 7: Maßnahmen Handlungsfeld (D) Daseinsvorsorge

*Die Priorität wurde in Abhängigkeit vom Handlungsbedarf sowie der Akteurs- und Öffentlichkeitsbeteiligung festgelegt. Der Zeithorizont beschreibt, wie schnell die Maßnahme ggf. umgesetzt werden kann. Dabei sind verschiedene Akteure zu beteiligen – die Kommune (K), Verbände/Vereine (V), Eigentümer (E) und die Öffentlichkeit (Ö).

(E) Wirtschaft und Tourismus

Bedingt durch wirtschaftsstrukturelle und nachfrageseitige Veränderungen sind verstärkt Bemühungen zur Sicherung des kernstädtischen Untersuchungsgebietes als wirtschaftliches und touristisches Zentrum der Gesamtstadt erforderlich. Beispielhaft für die Entwicklungen steht vor allem die zunehmende Anzahl an Leerständen in Erdgeschosslagen.

Eine Verbesserung der allgemeinen Rahmenbedingungen im Betrachtungsgebiet gemäß den Handlungsfeldern (A) bis (D) kann bereits zur Attraktivitätssteigerung des Standorts für Wirtschaft und Tourismus beitragen.

Zur Verbesserung der Situation im Gebiet bedarf es zudem einer Revitalisierung des Geschäftsstandorts (insb. Reduktion von Leerstände) sowie einer Unterstützung der Akteure im Wirtschaftsraum. Alternativ zum Einzelhandel haben auch zentrenergänzende Angebote wie Dienstleistungen, Gastronomie sowie Kultur- und Freizeitangebote Potenzial zur Belebung zentraler Flächen und Förderung einer nachhaltigen Nutzungsmischung. Neben einem Leerstandsmanagement ist hierfür vor allem eine Unterstützung der Eigentümer und Gewerbetreibenden zielführend, z. B. durch Beratungsangebote zu Modernisierung, Umnutzung oder Geschäftsnachfolge (vgl. Handlungsfeld A). Ein Leerstandsmanagement soll im Rahmen des Verbundprojekts Torgauer Elbe-Heide-Land für die Mitgliedskommunen, darunter auch Dommitzsch, aufgebaut werden.

Darüber hinaus sollte die Stadt im regionalen Verbund eine Vermittlerrolle einnehmen und im Rahmen eines wechselseitigen Informations- und Interessensausstauschs mit den lokalen Akteuren Kooperationsstrukturen aufbauen. Anknüpfend an eine Vernetzung der Akteure im Bereich Kultur und Freizeit (vgl. Handlungsfeld D), ermöglicht eine Zusammenarbeit im Bereich Wirtschaft und Tourismus ein gemeinsames, ggf. regionales Standortmarketing. Ein besonderer Fokus sollte dabei auf der Vermarktung von Alleinstellungsmerkmalen liegen (z. B. regionale Produkte). Das verbessert die Sichtbarkeit, Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit der Kernstadt und ihrer Angebote i. S. einer regionalen Profilbildung. Eine Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden ist gemäß dem TEHL dabei ausdrücklich gewünscht.

Handlungsfeld (E) Wirtschaft und Tourismus			
Maßnahme	Priorität*	Zeithorizont	Beteiligt
Beratungsangebote für Private (z. B. Umnutzung, Geschäftsnachfolge; vgl. Handlungsfeld A)	Hoch	Kurzfristig	K / E
Schaffung Vernetzungsplattform/Öffentlichkeitsarbeit (vgl. Handlungsfeld D)	Mittel	Mittelfristig	K / V / E

Tabelle 8: Maßnahmen Handlungsfeld (E) Wirtschaft und Tourismus

**Die Priorität wurde in Abhängigkeit vom Handlungsbedarf sowie der Akteurs- und Öffentlichkeitsbeteiligung festgelegt. Der Zeithorizont beschreibt, wie schnell die Maßnahme ggf. umgesetzt werden kann. Dabei sind verschiedene Akteure zu beteiligen – die Kommune (K), Verbände/Vereine (V), Eigentümer (E) und die Öffentlichkeit (Ö).*

(F) Unterstützung und Beteiligung

Um die Maßnahmen in den Handlungsfeldern (A) bis (E) wirkungsvoll umzusetzen, wird eine kontinuierliche Unterstützung und Beteiligung der lokalen Akteure und der Öffentlichkeit im Handlungsraum empfohlen. Das Handlungsfeld (F) umfasst daher folgende Begleitmaßnahmen für die Entwicklung des Gebietes „Stadtachsen West-Ost“:

- **Innenstadtmanagement:** Schnittstelle zwischen politischer, administrativer und lokaler Ebene sowie Koordination der Projektumsetzung, Vernetzung und Unterstützung der örtlichen Akteure und ihrer Angebote, Öffentlichkeitsarbeit
- **Eigentümer-/Inhaberberatung:** Beratung und Unterstützung von privaten Eigentümern und Gewerbetreibenden, insbesondere zu Sanierung/Modernisierung, Umnutzung, Geschäftsnachfolge (vgl. Handlungsfelder A und E)

- **Verfügungsfonds:** Finanzielle Unterstützung von lokalen Projekten und Initiativen zur Entwicklung der Kernstadt auf Grundlage zuvor festgelegter Kriterien (insb. kommunale Richtlinie zum Verfügungsfonds mit Definition von Fördergegenstand, Umfang der Finanzierung, Antragsverfahren und Auswahlprozess i. V. m. einem Entscheidungsgremium)
- **Öffentlichkeitsarbeit und -beteiligung:** Prozessbegleitende Öffentlichkeitsarbeit und -beteiligung zu geplanten und laufenden Stadtentwicklungsmaßnahmen, z. B. durch digitale Dialog- und Beteiligungsplattform, zur Erhöhung von Transparenz, Teilhabe und Akzeptanz von Entscheidungs- und Umsetzungsprozessen
- **Sanierungsbetreuung:** Förderrechtliche Begleitung der Projektumsetzung und Unterstützung städtischer und privater Akteure
- **Erstellung und Evaluation SEKo**

Durch eine stetige Einbindung der lokalen Akteure und der Bevölkerung sowie gezielte Anreize (insb. Beratungsangebote, Verfügungsfonds) können Initiativen aus der Stadtgesellschaft heraus gefördert und langfristig im Gebiet etabliert werden.

(G) Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimawandel stellt mit seinen spezifischen lokalen Auswirkungen eine zentrale Herausforderung für die Stadtentwicklung der kommenden Jahrzehnte dar. Wie in vielen historisch gewachsenen Zentren, besteht im kernstädtischen Betrachtungsgebiet „Stadtachsen West-Ost“ aufgrund der baulichen Dichte und des mangelhaften Sanierungsstands der Gebäudesubstanz sowie des hohen Versiegelungsgrades und der unzureichenden Freiraumqualität im öffentlichen Raum ein besonderer Handlungsbedarf.

Übergeordnetes Ziel dieses Handlungsfelds ist es, den Betrachtungsraum klimafreundlich zu entwickeln, indem sowohl Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemissionen (Mitigation bzw. Klimaschutz) als auch zur Anpassung des Gebiets an unvermeidbare Folgen des Klimawandels (Adaption bzw. Klimaanpassung) umgesetzt werden. Klimaschutz und Klimaanpassung verstehen sich dabei als Querschnittsaufgabe aller Handlungsfelder der Stadtentwicklung. Die Maßnahmen des Handlungsfelds (G) finden sich daher wie folgt in den Handlungsfeldern (A) bis (F) wieder:

- A. Städtebau und Wohnen:** Energetische Sanierung und Modernisierung von privaten und kommunalen, teils historischen Gebäuden zur Reduktion energiebedingter CO₂-Emissionen (Erhöhung Energieeffizienz und Anteil erneuerbarer Energien) und Verbesserung des thermischen Komforts
- B. Verkehr:** Maßnahmen zur Stärkung klimafreundlicher Mobilitätsformen, insbesondere Stärkung Fuß- und Radwegeinfrastruktur, zur Reduktion verkehrsbedingter CO₂-Emissionen und Aufheizung der Kernstadt
- C. Grün- und Freiräume:** Verbesserung der Klimaresilienz durch Weiterentwicklung von Grün- und Freianlagen, insbesondere „Grünes Band“ mit Stadtpark; explizit Reduktion der Versiegelung, Erhöhung des Grünanteils und Grünvernetzung zur Verbesserung von Versickerung, Wasser-rückhalt und Mikroklima; Verbesserung der Ausstattung der Freiräume zur Erhöhung des thermischen Komforts an heißen Tagen (z. B. Verschattung)
- D. Daseinsvorsorge:** Energetische Sanierung und Modernisierung sozialer Infrastrukturen, insbesondere Rathaus, Grundschule (inkl. Außenanlagen), Stadt- und Heimatmuseum, Vereinsheim und Feuerwache zur Reduktion energiebedingter CO₂-Emissionen (Erhöhung Energieeffizienz und Anteil erneuerbarer Energien) und Verbesserung des thermischen Komforts
- E. Wirtschaft und Tourismus:** Umsetzung nicht-investiver Maßnahmen zur Reduktion von Leerständen und Förderung der Innenentwicklung, d. h. Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung
- F. Unterstützung und Beteiligung:** Beratung und Unterstützung privater Eigentümer bei der energetischen Sanierung und Modernisierung; Unterstützung lokaler (Klima-)Projekte im Rahmen des Verfügungsfonds

Die in Kapitel 6.2 vorgestellten Maßnahmen sind in Plan 3 (siehe Anlage) schematisch dargestellt. Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen sind im Kosten- und Finanzierungsplan in Kapitel 6.3 entsprechend gekennzeichnet.

6.3. Kosten- und Finanzierungsplan

In Vorbereitung auf die Umsetzung der Ziele und Maßnahmen im Untersuchungsgebiet „Stadtachsen West-Ost“ wurde ein Kosten- und Finanzierungsplan, gegliedert nach den Handlungsfeldern A bis F, erstellt (siehe Tabelle 10, Anlage). Die möglichen Finanzierungsinstrumente werden im Rahmen der Umsetzungsstrategie im nachfolgenden Kapitel 7.1 näher betrachtet.

7. Umsetzungsstrategie

Im Ergebnis der Analyse sind im Betrachtungsgebiet „Stadtachsen West-Ost“ umfassende Investitionen in die städtebauliche, verkehrliche und soziale Infrastruktur vorgesehen. Die Planung und Umsetzung der genannten Maßnahmen erfordert neben der Einbindung von Fachplanern auch die Beteiligung der örtlichen Akteure und der Bevölkerung. Für die Gebietsentwicklung müssen daher entsprechende Umsetzungsinstrumente und maßnahmenspezifische Finanzierungsbausteine aktiviert werden.

7.1. Umsetzungsinstrumente

Als Grundlage für die Umsetzung und Finanzierung der Maßnahmen im Gebiet „Stadtachsen West-Ost“ werden folgende Umsetzungsinstrumente vorgeschlagen:

Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist ein Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung **zweckmäßig** durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangen die Bestimmungen des § 136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und **zügige Durchführung** der Sanierungsmaßnahme. Hieran sind folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände,
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung,
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen,
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes ist die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB erforderlich. Die Ergebnisse der VU, resp. die städtebaulichen Missstände (Funktions- und Substanzmängel) sowie die städtebauliche Zielsetzung wurden im Rahmen dieses Konzepts aufgezeigt. Aus der Beteiligung der Eigentümer zeigte sich auch eine entsprechende Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen zur Erreichung der Zielsetzung – 44 der Befragten gaben an, mit ihrem Gebäude/Grundstück bei der Sanierung im Untersuchungsgebiet mitwirken zu wollen (siehe Auswertung Befragung, Anlage). Für die Realisierung der angestrebten Sanierungsmaßnahmen wurden eine Kosten- und Finanzierungsplanung erarbeitet sowie der für die städtebauliche Erneuerung erforderliche Förderrahmen abgeleitet.

Das kernstädtische Untersuchungsgebiet weist eine Fläche von rd. 43 ha auf. Die festgestellten Mängel und Missstände im öffentlichen und privaten Bereich betreffen das gesamte Gebiet. Aufgrund der im Rahmen der Bestandserfassung und der TÖB-Beteiligung festgestellten Mängel und Missstände erfolgt zudem eine Gebietserweiterung entlang des Grenzbaches (Platz am Mühltor) und an der Bahnhofstraße (Feuerwache der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Dommitzsch). Der **Abgrenzungsvorschlag** für das geplante Sanierungsgebiet „**Stadtachsen West-Ost**“ ist im Plan 5 (siehe Anlage) dargestellt. Das Gebiet umfasst eine Fläche von rd. 47 ha.

Das so abgegrenzte Sanierungsgebiet ermöglicht es, dass mit den Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und den im Eigentum der Kommune befindlichen Flächen gleichzeitig an mehreren Stellen begonnen werden kann.

Mit der Festsetzung als Sanierungsgebiet werden die Voraussetzungen für den Einsatz von Städtebaufördermitteln auf Basis § 164a BauGB geschaffen. Aufgrund des Umfangs der beschriebenen städtebaulichen Mängel und Missstände sowie der bestehenden städtebaulichen Funktionsverluste wird die Aufnahme in ein Programm der **Städtebauförderung** als Voraussetzung für die Umsetzungsfähigkeit der Maßnahmen angesehen.

Die Städtebauförderung ist als Basisfinanzierung zur Verknüpfung verschiedener fachlicher Investitionen sowie zur Begleitung der Akteure im Sanierungsprozess zwingend erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass die innerhalb des Sanierungsgebietes vorgesehenen Maßnahmen mit dem geplanten Förderrahmen und unter Berücksichtigung der erfolgten Priorisierung zügig begonnen werden können.

Der Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sollte kurzfristig gefasst werden, um die Durchführung der Sanierungsmaßnahme rechtssicher umsetzen zu können und die

Voraussetzung für die Antragstellung in Programmen der Städtebauförderung und anderer Instrumente, z. B. steuerliche Förderung nach §§ 7h, 10f EStG zu schaffen (siehe Kapitel 7.2).

Aufgrund der gegenwärtig noch nicht gesicherten Gesamtfinanzierung, insbesondere der noch nicht erfolgten Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung, ist das Zutreffen der Aufhebungsverpflichtung für die Sanierungssatzung gemäß § 162 BauGB regelmäßig zu prüfen. Dies gilt insbesondere für das Erfordernis der gesicherten Gesamtfinanzierung bei möglicher Nichtaufnahme in ein Programm der Städtebauförderung.

Durchführungsfrist

Durch Stadtratsbeschluss ist gemäß § 142 (3) BauGB die Durchführungsfrist für die Sanierungsmaßnahme festzulegen. Diese kann nach den Regelungen des BauGB bis zu 15 Jahre betragen. Bei Aufnahme einer Sanierungsmaßnahme in die Programme der Städtebauförderung beträgt der anerkannte Durchführungszeitraum in der Regel 15 Jahre. Aufgrund des Umfangs der erforderlichen Maßnahmen wird daher die Festlegung des Durchführungszeitraums auf 15 Jahre empfohlen.

Kann die Sanierung wider Erwarten nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, ist eine Verlängerung durch einen weiteren Stadtratsbeschluss möglich. Dies kann z. B. bei späterer Programmaufnahme zur Harmonisierung mit dem Förderzeitraum der Städtebauförderung erforderlich sein.

Sanierungsverfahren

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen das

- Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („**klassisches Verfahren**“) oder
- „**vereinfachte Sanierungsverfahren**“ unter Ausschluss dieser Vorschriften

zur Verfügung steht.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet zu wählen ist, muss aufgrund der städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden. Maßstab für die Entscheidung der Kommune ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156a BauGB). Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Kommune gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“ verpflichtet.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten“ als auch im „klassischen“ Verfahren folgende **sanierungsrechtlichen Vorschriften** zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung/Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

Klassisches“ Verfahren

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der „**besonderen**“ **sanierungsrechtlichen Vorschriften** besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB). Diese Vorschriften der **§§ 152 bis 156a BauGB** werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die

Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Insbesondere zu erwähnen sind

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- die Preisprüfung, d. h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 144 BauGB), wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung hinaus geht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Verkauf eines Grundstückes, das unter die Veräußerungspflicht nach §§ 89 bzw. 159 Abs. 3 fällt, nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB) – dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag),
- die sogenannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB), sowie
- die Vorschrift, dass – falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen – der Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

„Vereinfachtes“ Verfahren

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die **Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften** der §§ 152 bis 156a BauGB **nicht erforderlich** und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich **nicht erschwert**, ist die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen. Das heißt, es erfolgt

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (dafür gilt das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB),
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen,
- keine Preiskontrolle.

Sind die Voraussetzungen für eine Sanierungsdurchführung im „vereinfachten Verfahren“ gegeben, so stehen der Kommune hinsichtlich des Einsatzes der Verfügungs- und Veränderungssperre folgende weitere Entscheidungsmöglichkeiten offen:

Bestimmt die Kommune in der Sanierungssatzung neben der Anordnung des „vereinfachten Verfahrens“ nichts Weiteres, findet die **Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB** Anwendung. In diesem Fall ist aufgrund der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB ein Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB) einzutragen.

Die Kommune kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass

- nur § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre, Teilungsgenehmigung, Genehmigung von Miet- und Pachtverhältnissen) anzuwenden ist. Die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB wird damit ausgeschlossen. Daher bedarf es in diesem Fall auch nicht der Eintragung eines Sanierungsvermerkes (§ 143 Abs. 2 BauGB) in das Grundbuch.
- nur § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) anzuwenden ist. In diesem Fall unterliegt insbesondere die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks der gemeindlichen Genehmigung.
- die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB keine Anwendung findet.

Diese Darstellung macht deutlich, dass die Kommune auch im „vereinfachten“ Verfahren ein auf die Bedürfnisse der jeweiligen Sanierungsmaßnahme abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung hat.

Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wie bereits dargelegt, ist die Entscheidung über die Wahl des Sanierungsverfahrens von der Kommune aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzepts zu treffen.

Die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn die Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist somit die Erforderlichkeit der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB), wobei v. a. die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist. Dabei ist zum einen zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die den erforderlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten. Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung, also die Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, von rechtlicher Bedeutung.

Die Schwerpunkte der geplanten Sanierung wurden umfassend skizziert und sind zusammengefasst im Wesentlichen:

- Baulich-energetische Modernisierung des privaten und kommunalen, teils historischen Gebäudebestandes, einschließlich Unterstützung privater Eigentümer;
- funktionale Stärkung des Gebiets durch Anpassung der verkehrlichen Infrastrukturen, insbesondere Stärkung klimafreundlicher Mobilitätsformen (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr);
- Weiterentwicklung von Grün- und Freiflächen im Hinblick auf Lebensqualität sowie Klimaschutz und -anpassung (Klimaresilienz) der Kernstadt;
- Stabilisierung und Stärkung der gebietsbezogenen Strukturen der Daseinsvorsorge, u. a. in den Bereichen Bildung und Betreuung sowie Kultur und Freizeit;
- Stärkung der Kernstadt als Zentrum für Kultur und Tourismus durch Leerstandsbekämpfung und Standortmarketing.

Die Kommune muss neben den bereits in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücksflächen weder für Neuordnungs- noch für Erschließungsmaßnahmen weitere Grundstücke zwingend hinzuerwerben. Aus diesem Grund wird keine Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 BauGB – Erwerb zum sanierungsbeeinflussten Grundstückswert).

Die im städtebaulichen Entwicklungskonzept im Bereich der privaten Grundstücke vorgesehenen Maßnahmen sind grundsätzlich auch heute bereits im Zuge des Baurechtsverfahrens möglich und werden in der Regel auf privater Basis erfolgen. Eine sanierungsbedingte Wertsteigerung dieser Grundstücke im Sinne von § 154 BauGB ist somit nicht anzunehmen. Die Anwendung dieser Vorschrift im Hinblick auf die Möglichkeit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur teilweisen Finanzierung der Erneuerungsmaßnahme ist daher ebenfalls ohne Bedeutung.

Es wird deshalb empfohlen, die Sanierungsmaßnahme „Stadtachsen West-Ost“ im vereinfachten Sanierungsverfahren durchzuführen und hierzu die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen.

Die Frage nach dem vollständigen oder teilweisen Ausschluss der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB ist danach zu beantworten, ob die zwischen dem allgemeinen und besonderen Städtebaurecht bestehenden Unterschiede für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme entscheidungserheblich sein könnten.

Es ist davon auszugehen, dass die Sanierungsziele erreicht werden, auch wenn die genehmigungsrechtlichen Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB ausgeschlossen werden. Dies betrifft sowohl die Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) als auch die nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre).

Es werden keine umfangreichen kommunalen Grunderwerbe, Grundstücksneuordnungen oder Erschließungen beabsichtigt, die die Anwendung begründen. Es ist anzunehmen, dass die in Einzelfällen zu treffenden Regelungen über Vereinbarungen möglich sind.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien wird daher empfohlen, bei der Entscheidung über die Anwendung des vereinfachten Verfahrens die Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB vollständig auszuschließen.

Mit der Festsetzung des Betrachtungsgebiets „Stadtachsen West-Ost“ als Sanierungsgebiet wird die Zugangsvoraussetzung für Programme der Städtebauförderung erfüllt und die Zielsetzung der beabsichtigten Maßnahmen fachlich klargestellt.

7.2. Finanzierungsinstrumente

Die Finanzierungsinstrumente müssen die fortlaufende Prozessbegleitung und Kerninvestitionen planbar absichern und gleichzeitig spezifisch auf die noch ausdifferenzierenden Investitionen reagieren können. Aufgrund der teils dynamischen Entwicklung der rechtlichen Rahmenbedingungen und damit verbundenen Fördermittelbereitstellung (z. B. im energetischen Bereich), ist eine fortlaufende Prüfung und Weiterentwicklung des Finanzierungskonzeptes notwendig. Folgende Finanzierungsbausteine werden dazu vorgeschlagen:



Abbildung 20: Mögliche Finanzierungsinstrumente
(Quelle: WHS)

Städtebauförderung und Programmempfehlung: Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne (LZP)

Das Instrument der Städtebauförderung nach § 164a BauGB ermöglicht eine Basisfinanzierung von städtebaulichen Kernmaßnahmen der Kommune und der betroffenen Eigentümer sowie von prozessbegleitenden Maßnahmen über einen Zeitraum von 15 Jahren. Die Städtebauförderung lässt dabei, anders als Programme der Fachförderung, eine fachlich übergreifende, integrative Planung von Ordnungs- und Baumaßnahmen zu. Dadurch lassen sich an den örtlichen Anforderungen ausgerichtete Einzelvorhaben, unter Einbindung von vorrangig einzusetzenden Mitteln der Fachförderung, übergreifend planen und finanzieren.

Aufgrund der Verwaltungsvereinbarung gemäß § 164b BauGB von Bund- und Ländern (Stand 2026/2027) werden gegenwärtig drei Programme mit differenzierten Programmzielen ausgeschrieben:

- Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne (LZP)
- Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten (SZP)

- Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten (WEP)

Zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen wird die Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB im vereinfachten Verfahren für das Gebiet „Stadtachsen West-Ost“ empfohlen (vgl. Kapitel 7.1; siehe Plan 5, Anlage) empfohlen. Dies ermöglicht, in Verbindung mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzept, die Beantragung von Städtebaufördermitteln im Rahmen eines Neuantrages gemäß § 164a BauGB.

Als zielführend wird eine Antragstellung im Bund-Länder-Förderprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ (LZP) angesehen. Die Programmauswahl wird wie folgt begründet:

Das Programm LZP zielt im Kern auf die Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und den Erhalt von Stadt- und Ortskernen ab. Schwerpunkte der Förderung sind insbesondere:

- a) Maßnahmen zur Förderung der Standortaufwertung, der Nutzungsvielfalt und Funktionsmischung sowie zur Sicherung der Versorgungsstruktur
- b) Erhalt und Weiterentwicklung des innerstädtischen öffentlichen Raumes, insb. von Grünräumen,
- c) Maßnahmen zum Erhalt des baukulturellen Erbes,
- d) Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung,
- e) zukunftsorientierte Mobilität und Erreichbarkeit der Zentren,
- f) Maßnahmen zur Stärkung der Krisenbewältigung der Zentren und
- g) City- und Leerstandsmanagement.

Die Fördermittel können u. a. eingesetzt werden für:

- Maßnahmen des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel, zur Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur (u. a. energetische Gebäudesanierung, Schaffung/Erhalt oder Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen und deren Vernetzung),
- Verbesserung der klimafreundlichen Mobilität, insbesondere Nahmobilität,
- Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums (Straßen, Wege, Plätze), zur Erneuerung des baulichen Bestandes,
- Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, zum Erhalt und zur Sicherung des bau- und gartenkulturellen Erbes sowie stadtbildprägender Gebäude,
- Maßnahmen zur Sicherung der Daseinsvorsorge,
- Maßnahmen der Barrierearmut bzw. -freiheit,
- Maßnahmen zum Einsatz digitaler Technologien (städtebauliche Vernetzung von Infrastrukturen, Daten, Netzen),
- Maßnahmen zum Umgang mit Gebäudeleerstand (z. B. Zwischenerwerb),
- Quartiersmanagement, Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern sowie
- Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern (Verfügungsfonds u. a.).

Für das festzulegende Sanierungsgebiet wurden im vorliegenden Konzept umfangreiche Erfordernisse sowie Ziele und Maßnahmen der Stadtentwicklung formuliert. Oberste Priorität hat, analog den Ausführungen in Kapitel 6.1, die langfristige Stabilisierung der grundzentralen Funktionen der Daseinsvorsorge für Stadt und Umland sowie die bedarfsgerechte, nachhaltige Weiterentwicklung der städtebaulichen, sozialen und wirtschaftlichen Strukturen. Anknüpfend an die Förderschwerpunkte a) bis g) im LZP sind folgende Teilziele für das Gebiet festgelegt:

- a) Stabilisierung und Stärkung der bestehenden Strukturen der Daseinsvorsorge (insb. Bildung, Betreuung, Freizeit)
- b) Verbesserung der Lebensqualität und Klimaresilienz durch Weiterentwicklung von Grün- und Freianlagen,
- c) baulich-energetische Modernisierung des privaten und kommunalen, teils historischen Gebäudebestands,
- d) siehe Schwerpunkte b) – Reduktion Versiegelung, Erhöhung Grünanteil, Verbesserung Grünvernetzung, c) – energetische Sanierung Bausubstanz und d) – Förderung klimafreundlicher Mobilitätsformen,

- e) nachhaltige Entwicklung verkehrlicher Infrastrukturen, insb. klimafreundliche Mobilitätsformen (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr)
- f) *siehe Schwerpunkte a) – Sicherung zentraler Strukturen und Standortbindung, b) – Stärkung der klimatischen Resilienz, c) Stärkung Energieunabhängigkeit und Multifunktionalität von Gebäuden, e) – Sicherung der Erreichbarkeit der Zentren und Stärkung der sozialen Teilhabe und g) – Verbesserung der lokalen Selbstorganisation und Krisenkoordination,*
- g) Stärkung der Vernetzung lokaler Akteure und des gemeinsamen Standortmarketings.

Dazu sind umfassende Maßnahmen zur Förderung der Versorgungsfunktion und Nutzungsvielfalt im Stadtkern, Weiterentwicklung des öffentlichen Raums (Grün- und Freiräume) und der kernstädtischen Verkehrsinfrastruktur (insb. Ausbau Fuß- und Radwege), bspw. die Aufwertung des Stadtparks, vorgesehen. Weiterhin ist eine baulich-energetische Sanierung und Modernisierung des kommunalen und privaten, teils denkmalgeschützten Gebäudebestands, z. B. des Rathauses und der Grundschule, geplant. Eigentümerberatungen und eine aktive Vernetzung der lokalen Akteure sollen den Erhalt und die Stärkung des Stadtkerns von Dommitzsch gezielt unterstützen. Weitere wichtige Begleitmaßnahmen wie ein Innenstadtmanagement und Verfügungsfonds fördern die Beteiligung und Mitwirkung der Bürgerschaft.

Der Umsetzungsprozess erfolgt dabei streng ausgerichtet an den örtlichen Bedarfen und den gesamtgesellschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere dem demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel sowie aktuellen Klimaschutz- und Klimaanpassungserfordernissen im öffentlichen und privaten Raum.

Die Programmausrichtung des LZP entspricht damit in besonderer Weise den Zielen des festzulegenden Sanierungsgebiets. Da die städtebaulichen Ziele und Maßnahmen vornehmlich den Stadtkern von Dommitzsch bis zur ehemaligen Bahnstrecke (entlang der Querstraße) betreffen, soll dieser Ausschnitt des Sanierungsgebiets in seiner Abgrenzung als Fördergebiet „Stadtachsen West-Ost – LZP“ beantragt werden (siehe Plan 5, Anlage, S. A-6). Das geplante Fördergebiet hat eine Größe von rd. 37 ha.

Zur Umsetzung des vorliegenden Entwicklungskonzeptes können die Mittel der Städtebauförderung insbesondere für die investiven Maßnahmen gemäß Tabelle 10 (siehe Anlage, S. A-7) sowie folgende Begleitmaßnahmen in der Anlaufphase eingesetzt werden:

- Innenstadtmanagement
- Beratungs- und Unterstützungsangebote für private Eigentümer und Gewerbetreibende, insbesondere zu (energetischer) Sanierung/Modernisierung (inkl. Vorbereitung, Abschluss, Abrechnung städtebaulicher Verträge; Ausstellung von Bescheinigungen im Rahmen von § 7h EStG), Umnutzung, Geschäftsnachfolge (vgl. Handlungsfelder A und E)
- Verfügungsfonds
- programmbegleitende Öffentlichkeitsarbeit und -beteiligung
- Projektvertiefung und -vorbereitung (z. B. Einholung vertiefender Gutachten und Variantenbetrachtungen zur Umsetzung von Einzelvorhaben)

Die genannten Begleitmaßnahmen sind für eine effektive und nachhaltige Umsetzung der festgelegten Ziele und Maßnahmen dringend erforderlich (vgl. Kapitel 6.2 – F). Sie dienen der Information, Vernetzung, Aktivierung und Unterstützung der örtlichen Bevölkerung, Akteure und Angebote und damit als Impuls für die weitere Gebietsentwicklung. Aufgrund der komplexen Förder- und Finanzierungsbedingungen sowie aktueller gesetzlicher Vorgaben für die energetische Gebäudemodernisierung, ist das Angebot einer Erstberatung für private Einzeleigentümer von besonderer Relevanz.

Bei dem geplanten Fördervolumen von rd. 7 Mio. € ist hinsichtlich des Mitteleinsatzes zu berücksichtigen, dass nicht alle städtebaulichen Missstände abschließend behoben werden können, sondern es darauf ankommt, die weitere Entwicklung des Gebietes durch geeignete Prioritäten und Maßnahmen zu aktivieren. Ziel ist es, durch die Sanierungsmaßnahmen städtebauliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen für planbare Investitionsentscheidungen für Eigentümer zu schaffen. Für städtebaulich und technisch erforderliche Entwicklungsmaßnahmen (z. B. energetische Gebäudesanierung) sind zur weiteren Finanzierung zudem im Einzelfall steuerliche Vergünstigungen (§ 7h EStG) zu prüfen.

Steuerliche Förderung nach §§ 7h, 7i und 10f EStG

Neben der Städtebauförderung besteht die Möglichkeit der steuerlichen Förderung von baulichen Investitionen nach §§ 7h, 7i und 10f EStG (Einkommensteuergesetz).

Bei einer förmlichen Festlegung des Gebietes „Stadtachsen West-Ost“ (siehe Plan 5, Anlage, S. A-6) als **Sanierungsgebiet** haben Gebäudeeigentümer nach § 7h EStG die Möglichkeit, Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an vermieteten oder gewerblich genutzten Gebäuden steuerlich abzuschreiben. § 10f EStG regelt dies ergänzend für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude.

Die Sonderabschreibungen gemäß **§ 7h EStG** (Abschreibung der Herstellungskosten im Jahr der Herstellung und in sieben Folgejahren jeweils bis zu neun Prozent sowie in darauffolgenden vier Jahren jeweils bis zu sieben Prozent) ermöglichen den Eigentümern, Abschreibungszeiträume für bauliche Investitionen zu verkürzen und damit eine Amortisation baulicher Investitionen zu beschleunigen. **§ 10f EStG** ermöglicht einen direkten Steuerabzug (im Jahr der Herstellung und in neun Folgejahren bis zu neun Prozent). Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervorteile ist eine Verpflichtung des Eigentümers zur Durchführung der Maßnahmen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags.

Für **Baudenkmäler** gibt es ergänzend dazu eine eigene steuerliche Regelung gemäß **§ 7i EStG**, die keine Ausweisung eines Sanierungsgebiets, jedoch eine Abstimmung und Bescheinigung der Denkmalbehörde erfordert. Auch in diesem Rahmen sind Sonderabschreibungen analog § 7h EStG möglich.

Unter Berücksichtigung der Zielstellung für das Gebiet „Stadtachsen West-Ost“ können mit der steuerlichen Förderung insbesondere notwendige Investitionen in die (energetische) Sanierung und Modernisierung der teils historischen Bausubstanz unterstützt werden. Für einen zielgerichteten Einsatz der steuerlichen Förderung ist eine fachliche Beratung und Unterstützung der Eigentümer erforderlich. Gemäß den Konzeptergebnissen liegen die durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu beseitigenden Missstände gemäß § 136 Abs. 3 BauGB vor. Dem Abschluss städtebaulicher Verträge sollten daher entsprechende Eigentümerberatungen, u. a. im Hinblick auf die Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz, vorausgehen.

Da eine umfassende Finanzierung privater baulicher Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung nicht vollumfänglich möglich ist, kann durch die ergänzende steuerliche Förderung ein Anreiz für private Eigentümer gesetzt werden. Eine Anwendung der steuerlichen Förderung allein stellt jedoch keine ausreichende Grundlage für die Finanzierung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme dar. Ergänzend dazu ist die Umsetzung von kommunalen Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Sinne des vorliegenden Entwicklungskonzepts abzusichern. Insbesondere bei fehlender Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung sind regelmäßig die Anforderungen nach § 162 Abs. 1 BauGB zum Erfordernis der Aufhebung der Sanierungssatzung zu prüfen.

Bundesförderung energieeffiziente Gebäude - BEG

Mit der Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG) gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde eine breite Förderkulisse für die Unterstützung von Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz sowie des Einsatzes erneuerbarer Energien im Gebäudebereich geschaffen. Die Förderung ist ohne räumliche Steuerung angelegt und kann für sämtliche Sanierungsvorhaben an Wohn- und Nichtwohngebäuden eingesetzt werden. Gefördert werden u. a.

- Gesamtsanierungen auf Effizienzhausstandard (KfW 261),
- Einzelmaßnahmen an der Heizungstechnik (KfW 458),
- Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle, Anlagentechnik (außer Heizung) (BAFA) sowie
- Fachplanung und Baubegleitung.

In der Regel ist eine Bündelung mit anderen Förderinstrumenten möglich – insbesondere, wenn städtebaulich bedeutsame Einzelvorhaben im Rahmen der Städtebauförderung gezielt unterstützt werden sollen. Auch eine Kombination mit steuerlichen Förderungen ist grundsätzlich möglich. Die konkreten Anwendungsvoraussetzungen sind jedoch objektspezifisch und müssen im Einzelfall geprüft werden.

Spezifische Einzelinvestitionen

Zusätzlich zu den genannten Fördermöglichkeiten gibt es weitere Optionen zur Unterstützung spezifischer Einzelinvestitionen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung im Gebiet „Stadtachsen West-Ost“. Dazu zählen insbesondere:

- **KfW-Förderprogramme** auf Bundesebene, u. a.
 - KfW-Kredit 159 (Barrierereduzierung)
 - KfW-Kredit 208 (Investitionen in kommunale und soziale Infrastruktur)
 - KfW-Zuschuss 444 (Entsiegelung, Begrünung und Grünflächengestaltung)
- **Fachspezifische Landesprogramme**, u. a.
 - FRL Investition Teilhabe (Schaffung von Barrierefreiheit)
 - FRL Rückbau (Rückbau von Wohngebäuden)
 - RL GRW-Infra (Maßnahmen zur Stärkung der wirtschaftsnahen Infrastruktur)
 - RL ÖPNV (Infrastrukturmaßnahmen im ÖPNV)
 - RL DiOS (Digitalisierungsmaßnahmen)
- **FAG-Mittel gemäß Finanzausgleichsgesetz** (Kofinanzierung von Projekten bzw. Deckung des kommunalen Eigenanteils, z. B. bei Straßenbaumaßnahmen)

Die genannten Förderprogramme lassen sich in vielen Fällen sinnvoll miteinander kombinieren, sofern keine Doppelförderung derselben Ausgabenposition erfolgt. So kann beispielsweise die barrierefreie Erschließung eines öffentlichen Gebäudes sowohl über die FRL Investition Teilhabe als auch über KfW-Mittel gefördert werden, wenn sich die Förderbereiche klar voneinander abgrenzen. Die Städtebauförderung bietet dabei häufig den strategischen Rahmen, in dem Fachförderungen für spezifische Maßnahmen (z. B. Energieeffizienz, Begrünung, Digitalisierung) passgenau eingebunden werden können. Für eine effiziente Projektumsetzung empfiehlt sich daher eine frühzeitige Fördermittelabstimmung und integrierte Maßnahmenplanung, die Ziele, Zuständigkeiten und Finanzierungsoptionen aufeinander abstimmt.

7.3. Verstetigung von Maßnahmen

Mit der geplanten Aufnahme des Gebietes „Stadtachsen West-Ost“ in das Städtebauförderprogramm Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne (LZP) sollen städtebauliche und funktionale Missstände behoben sowie eine nachhaltige Gebietsentwicklung angestoßen werden. Die geplanten baulichen Investitionen und Begleitmaßnahmen sollen dabei langfristig, d. h. über den Förderzeitraum hinaus, eine positive Wirkung im kernstädtischen Gebiet entfalten. Auch nach Abschluss der Gesamtmaßnahme ist eine Fortführung von zentralen Instrumenten der Gebietsentwicklung, z. B. von Öffentlichkeits- und Kooperationsmaßnahmen, vorgesehen, um den Entwicklungsprozess nachhaltig zu verstetigen.

Die **energetisch-bauliche Modernisierung** des privaten und kommunalen Gebäudebestands dient der dauerhaften Sicherung und Funktionalität der Wohn-, Arbeits- und Sozialräume im Gebiet „Stadtachsen West-Ost“. Für kommunale Gebäude und Einrichtungen der Daseinsvorsorge wie das städtische Rathaus, die Grundschule oder das Vereinsheim werden entsprechend langfristige **Nutzungs- und Unterhaltskonzepte** erarbeitet.

Auch die geplanten Maßnahmen in den Bereichen Verkehr sowie Grün- und Freiräume sollen sicherstellen, dass das Betrachtungsgebiet den gesellschaftlichen Bedarfen und übergeordneten Anforderungen (insb. Klimawandel) langfristig gerecht wird. Die für den **ÖPNV** sowie den **Fuß- und Radverkehr** aufgestellten Entwicklungsziele werden in die **kommunale Verkehrsplanung** eingebettet und unterstützen dauerhaft eine klimafreundliche Verkehrsentwicklung. Um die hergestellten ökologischen, klimatischen und sozialen Funktionen der **Grün- und Freiräume**, insbesondere des „Grünen Bands“, dauerhaft zu sichern, sollen entsprechende **Pflege- und Entwicklungskonzepte** aufgestellt werden.

Neben den investiven Maßnahmen ist auch der Aufbau von tragfähigen **sozialen und gewerblichen Netzwerken** und Kooperationsstrukturen in den Bereichen Kultur und Freizeit sowie Wirtschaft und Tourismus von besonderer Bedeutung für eine nachhaltige Entwicklung des Gebiets „Stadtachsen West-Ost“. Zwar existieren im Gebiet bereits viele aktive Vereine, Gewerbetreibende und andere Akteure, doch fehlt es bisher an einer verlässlichen Vernetzung sowie gemeinsamen

Kommunikationsstrukturen (z. B. eine Austauschplattform) sowie eine gemeinsame Vermarktung. Die Städtebauförderung bietet die Chance, entsprechende Strukturen aufzubauen und Akteure zusammenzuführen, z. B. im Rahmen von Beteiligungsprozessen. Die entstandenen Strukturen, sollen in **Kooperation mit regionalen Partnern** (insbesondere Nachbargemeinden gemäß TEHL) auch nach Ende der Gesamtmaßnahme „Stadtachsen West-Ost“ im Gebiet fortgeführt werden.

Ergänzend werden **Beratungsangebote** für Eigentümer und Gewerbetreibende aufgebaut, die langfristig einen stabilen und vielseitigen Nutzungsbesatz sowie die Funktionalität der Gebäudesubstanz im Gebiet sichern sollen. Eine Fortführung nach Abschluss der Förderung, sei es kommunal oder unterstützt durch einen externen Dienstleister, ist ausdrücklich erwünscht.

Die bereits sehr gute **regionale Vernetzung** der Stadt Dommitzsch mit den Umlandgemeinden bildet einen wichtigen Rahmen für die Verstetigung der aufgestellten Ziele und Maßnahmen für das Gebiet „Stadtachsen West-Ost“, da die bestehenden Kooperationen eine verlässliche Basis für die interkommunale Mobilitätsentwicklung, die langfristige Bedarfsplanung (insbesondere im Bereich Bildung und Betreuung) sowie ein koordiniertes regionales Standortmarketing schaffen und sukzessive weiter ausgebaut werden können.

Ein einfaches, aber kontinuierliches Monitoring begleitet die Umsetzung der Ziele und Maßnahmen im Gebiet und dient dazu, auch nach Programmabschluss Entwicklungen zu bewerten und Maßnahmen bedarfsgerecht weiterzuführen (siehe Kapitel 8).

7.4. Weiteres Vorgehen

Zur Umsetzung der Ziele und Maßnahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts, insbesondere zur Aktivierung der Finanzierungs- und Umsetzungsinstrumente, werden folgende weitere Arbeitsschritte empfohlen:

Festlegung Sanierungsgebiet und Antragstellung Städtebauförderung

- Förmliche **Festlegung** des kernstädtischen **Sanierungsgebietes** „Stadtachsen West-Ost“ gem. Abgrenzungsvorschlag (siehe Plan 5, Anlage, S. A-6) als Sanierungssatzung gemäß § 141 Abs. 3 BauGB
- Förmlicher **Beschluss** des **Städtebaulichen Entwicklungskonzepts** und des **Fördergebietes** „Stadtachsen West-Ost – LZP“ im Stadtrat
- **Antragsstellung** zur Programmaufnahme in die **Städtebauförderung** gemäß § 164 BauGB, Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ (LZP), Programmaufnahme 2027, Umsetzungsbeginn 2028
- Einrichtung eines **Arbeitskreises** „Stadtachsen West-Ost“ zur Ausgestaltung und Umsetzung der Maßnahmen aus dem SEKo im Gebiet unter Einbindung der örtlichen Akteure und Bevölkerung sowie der genannten Umsetzungs- und Finanzierungsinstrumente; erste Schritte:
 - Benennung eines fachübergreifenden Ansprechpartners in der Stadtverwaltung sowie der Teilnehmer des Arbeitskreises (verschiedene Fachämter sowie ggf. externe Akteure)
 - Durchführung Anlauftreffen zur Aufstellung eines Arbeitsprogramms sowie regelmäßiger Arbeitskreistreffen (Inhalte: Schwerpunktsetzung, Projektauswahl und Budgetierung, Vorbereitung Projektabwicklung inkl. Verantwortlichkeiten und nächste Schritte)
 - anlassbezogene Einbindung der örtlichen Akteure und Bevölkerung
 - regelmäßige „Fortschrittsmeldungen“ in Presse und Medien
- Aufbau eines **Beratungs- und Unterstützungsangebotes** für **Eigentümer** und Gewerbetreibende, insb. integrierte Modernisierungs- und Energieberatung, Information zur Anwendbarkeit der § 7h, 7i, 10f EStG und Angebot zum Abschluss städtebaulicher Verträge

8. Monitoring und Evaluierung

Die Stadtentwicklung ist sich ständig verändernden Rahmenbedingungen unterworfen. Für eine nachhaltige Entwicklung ist es daher unerlässlich, geeignete Indikatoren als Instrument zum Monitoring und zur Evaluierung, d. h. zur Beobachtung und Erfolgskontrolle der Entwicklung im Betrachtungsgebiet „Stadtachsen West-Ost“ zu identifizieren. Diese zielen darauf ab, Veränderungsprozesse frühzeitig zu erkennen und ermöglichen es, die Planung der städtebaulichen Entwicklung flexibel entsprechend aktuellen und zukünftigen Trends zu steuern. Dies stellt auch eine Grundlage für die Förderung mit Städtebaufördermitteln dar, als da hiermit der Fördermitteleinsatz sowie deren Effizienz und Wirksamkeit geprüft wird.

Zur Feststellung des Entwicklungszustandes wurden in der Stadt Dommitzsch und im Untersuchungsgebiet wesentliche Kenngrößen zur demografischen, sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung erfasst. Zur Überwachung des Entwicklungsfortschrittes ist eine Umstellung der Indikatorenerhebung auf das geplante Fördergebiet vorgesehen (siehe Tabelle 9). Dies soll erstmalig in Vorbereitung auf die Antragstellung im Städtebauförderprogramm LZP bis November 2026 umgesetzt werden. Nachfolgend ist eine regelmäßige Fortschreibung dieser Indikatoren vorgesehen (bspw. alle zwei Jahre). Negative Entwicklungstrends können so frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen werden.

Kenngröße	Einzelindikatoren	Räumlicher Bezug
Bevölkerung	Einwohnerentwicklung	Gesamtstadt und Gebiet „Stadtachsen West-Ost“
	Altersstruktur	Gesamtstadt und Gebiet „Stadtachsen West-Ost“
Wohnen	Wohnungsbestand	Gesamtstadt und Gebiet „Stadtachsen West-Ost“
	Wohnungsleerstand	Gesamtstadt und Gebiet „Stadtachsen West-Ost“
Soziale Infrastruktur	Kindertageseinrichtungen	Gebiet „Stadtachsen West-Ost“
	Bildungseinrichtungen	Gebiet „Stadtachsen West-Ost“
	Pflegeeinrichtungen	Gebiet „Stadtachsen West-Ost“
	Freizeitangebote (insb. Spiel- und Sportanlagen)	Gebiet „Stadtachsen West-Ost“
Wirtschaftliche Situation	Geschäftsleerstand	Gebiet „Stadtachsen West-Ost“

Tabelle 9: Indikatoren für Monitoring und Evaluierung der Gebietsentwicklung

Anlage

Plan 1 – Abgrenzung Untersuchungsgebiet	A-2
Plan 2 – Gebäudezustand	A-3
Plan 3 – Energieeffizienzklassen gemäß Endenergiebedarf	A-4
Plan 4 – Ziel- und Maßnahmenplan	A-5
Plan 5 – Abgrenzung Sanierungs- und Fördergebiet	A-6
 Tabelle 10 – Kosten- und Finanzierungsplan	 A-7
 Anlage 1 – Kriterien für die Gebäudeerfassung	 A-8
Anlage 2 – Fragebogen Bewohner- und Eigentümerbefragung	A-9
Anlage 3 – Auswertung Befragung „Stadtachsen West-Ost“	A-16
Anlage 4 – Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB	A-22
Anlage 5 – Klimasteckbrief Stadt Dommitzsch	A-41
Anlage 6 – Archäologische Kulturdenkmale	A-54



**Stadt
Dommitzsch**

**Verwaltungsgemeinschaft
Dommitzsch - Elsnig - Trossin**

**Vorbereitende Untersuchung
"Stadtachsen West - Ost"**

**Plan 1
Untersuchungsgebiet**

 **Abgrenzung
Untersuchungsgebiet (43 ha)**

 **wüstenrot**
Haus- und Städtebau

Geschäftsstelle Dresden

Datum: 22.07.2026

Maßstab:



0 80 160 320
Meter



**Stadt
Dommitzsch**

Verwaltungsgemeinschaft
Dommitzsch - Elsnig - Trossin

Vorbereitende Untersuchung
"Stadtachsen West - Ost"

**Plan 2
Gebäudezustand**

 Abgrenzung
Untersuchungsgebiet (43 ha)

 gut erhalten
 geringe Schäden
 schwere Schäden
 schwerste Schäden

 **wüstenrot**
Haus- und Städtebau

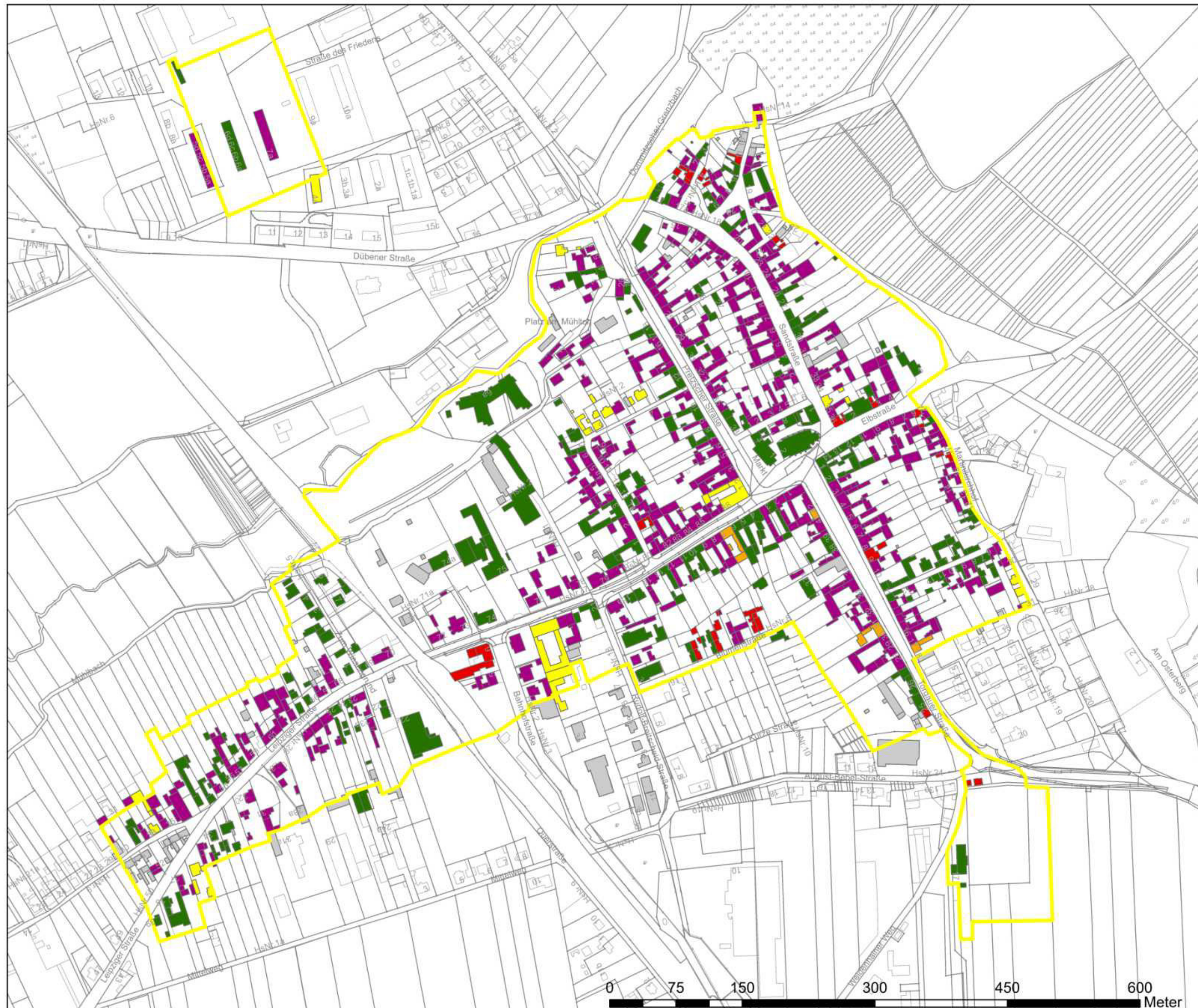
Geschäftsstelle Dresden

Datum: 22.07.2026

Maßstab:
1:4.000



0 60 120 240 360 480
Meter



**Stadt
Dommitzsch**

Verwaltungsgemeinschaft
Dommitzsch - Elsnig - Trossin

Vorbereitende Untersuchung
"Stadtachsen West - Ost"

Plan 3
Energieeffizienzklassen

Abgrenzung
Untersuchungsgebiet (43 ha)

Energieeffizienzklassen
gemäß Endenergiebedarf

- A = < 50 kWh(m²a)
- B = < 75 kWh(m²a)
- C = < 100 kWh(m²a)
- D = < 130 kWh(m²a)
- E = < 160 kWh(m²a)
- F = < 200 kWh(m²a)
- G = < 250 kWh(m²a)
- H = > 250 kWh(m²a)

wüstenrot
Haus- und Städtebau

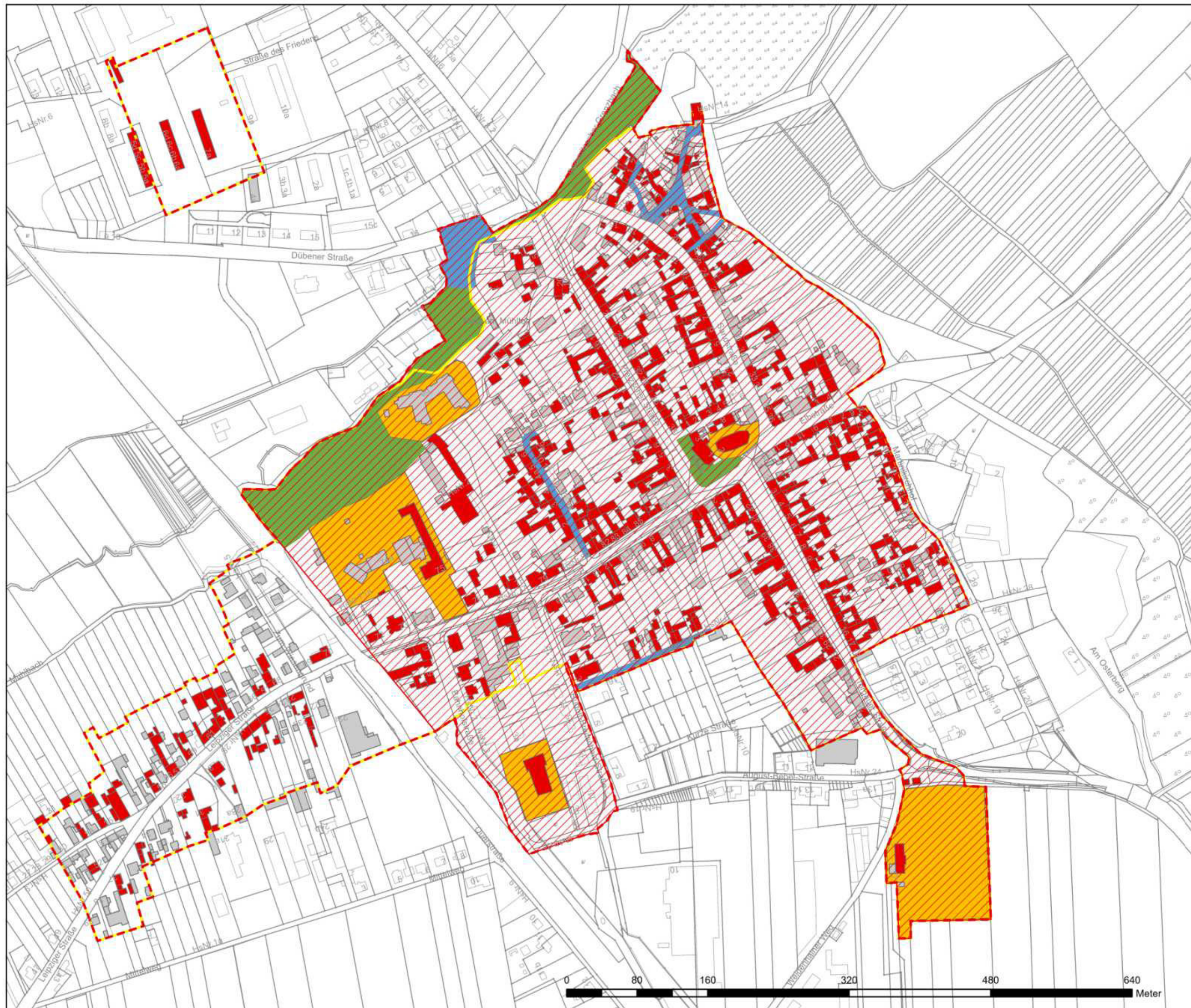
Geschäftsstelle Dresden

Datum: 22.07.2026

Maßstab:
1:4.000



0 75 150 300 450 600
Meter



**Stadt
Dommitzsch**

**Verwaltungsgemeinschaft
Dommitzsch - Elsnig - Trossin**

**Vorbereitende Untersuchung
"Stadtachsen West - Ost"**

**Plan 4
Ziel- und Maßnahmenplan**

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet (43 ha)
- Abgrenzung Sanierungsgebiet (47 ha)
- Abgrenzung Fördergebiet (37 ha)
- baulich-energetische Modernisierung des Gebäudebestandes
- nachhaltige Entwicklung verkehrlicher Infrastrukturen
- Weiterentwicklung von Grün- und Freianlagen
- Stabilisierung und Stärkung der Strukturen der Daseinsvorsorge
- Vernetzung lokaler Akteure und Standortmarketing

wüstenrot
Haus- und Städtebau

Geschäftsstelle Dresden

Datum: 22.07.2026

Maßstab:
1:4.000





**Stadt
Dommitzsch**

**Verwaltungsgemeinschaft
Dommitzsch - Elsnig - Trossin**

**Vorbereitende Untersuchung
"Stadtachsen West - Ost"**

**Plan 5
Gebietsabgrenzungen**

 Abgrenzung
Untersuchungsgebiet (43 ha)

 Abgrenzung
Sanierungsgebiet (47 ha)
"Stadtachsen West - Ost"

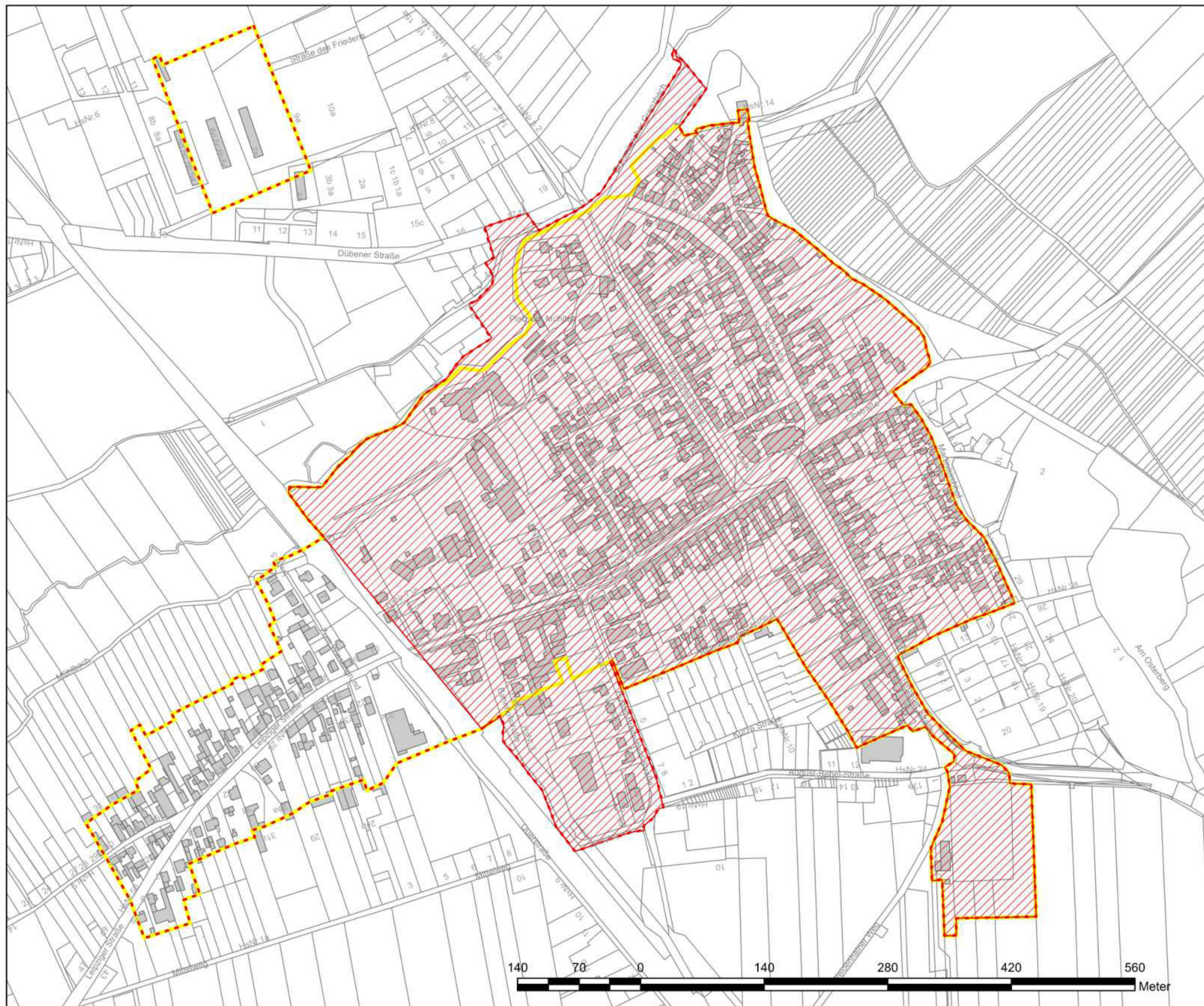
 Abgrenzung
Fördergebiet (37 ha)
"Stadtachsen West - Ost"
- LZP

 **wüstenrot**
Haus- und Städtebau

Geschäftsstelle Dresden

Datum: 22.07.2026

Maßstab:
1:4.000



Stadt Dommitzsch - Städtebauliches Entwicklungskonzept "Stadtachsen West-Ost"

Maßnahmen- und Finanzierungsplan

Stand: 21.07.2026

Einordnung MuP	Lfd. Nr. MuP	Priorität	Maßnahmen	Kosten- schätzung in EURO	Finanzierung/ Förderung LZP = Lebendige Zentren Programm	Fördersatz	Förderrahmen im Programm LZP (3/3)	Eigenanteil Stadt (1/3 plus nicht förderfähige Kosten)	Anmerkung	Finanzierungsplan								
										2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034 ff	
Ausgaben																		
Handlungsfeld A: Städtebau und Wohnen (siehe auch Begleitmaßnahmen)																		
			Sanierung und Modernisierung von Privatgebäuden	durchschnittlicher Förderansatz für prioritäre Objekte	LZP, ESiG, BEG, FRL Investition Teilhabe				Differenzierung Komplettsanierung und Pauschalförderung Dach/Fassade (25 %)									
4.1.1	11	III	Grüne Str. 11	50.000,00	s.o.	100%	50.000,00	16.666,67									50.000,00	
4.1.1	12	I	Leipziger Str. 1 (Denkmal)	100.000,00	s.o.	100%	100.000,00	33.333,33	Relevanz für Stadtbild (Hauptstraße)		100.000,00							
4.1.1	13	III	Martinikirchhof 18	50.000,00	s.o.	100%	50.000,00	16.666,67									50.000,00	
4.1.1	14	III	Platz am Sandtor 20	50.000,00	s.o.	100%	50.000,00	16.666,67									50.000,00	
4.1.1	15	I	Pretzscher Str. 12	100.000,00	s.o.	100%	100.000,00	33.333,33	Relevanz für Stadtbild (Hauptstraße)							100.000,00		
4.1.1	16	I	Pretzscher Str. 15 (Denkmal)	100.000,00	s.o.	100%	100.000,00	33.333,33	Relevanz für Stadtbild (Hauptstraße)							100.000,00		
4.1.1	17	I	Pretzscher Str. 17	100.000,00	s.o.	100%	100.000,00	33.333,33	Relevanz für Stadtbild (Hauptstraße)				100.000,00					
4.1.1	18	I	Pretzscher Str. 19	100.000,00	s.o.	100%	100.000,00	33.333,33	Relevanz für Stadtbild (Hauptstraße)						100.000,00			
4.1.1	19	III	Ritterstraße 11	50.000,00	s.o.	100%	50.000,00	16.666,67									50.000,00	
4.1.1	20	II	Rudolf-Breitscheid-Straße 3	100.000,00	s.o.	100%	100.000,00	33.333,33	ehemaliges Kino								100.000,00	
4.1.1	21	III	Sandstraße 2 (Denkmal)	100.000,00	s.o.	100%	100.000,00	33.333,33	Lage an Radfernweg								100.000,00	
4.1.1	22	I	Torgauer Str. 11	100.000,00	s.o.	100%	100.000,00	33.333,33	Relevanz für Stadtbild (Hauptstraße)						100.000,00			
4.1.1	23	I	Torgauer Str. 43	100.000,00	s.o.	100%	100.000,00	33.333,33	Relevanz für Stadtbild (Hauptstraße)				100.000,00					
4.1.1	24	III	Weitere Objekte	400.000,00	s.o.	100%	400.000,00	133.333,33	Basis: baulich-energetischer Zustand Objekt, Antrag Eigentümer								250.000,00	
Handlungsfeld B: Verkehr und technische Infrastruktur																		
			Sanierung und Ausbau von Straßen, Fuß- und Radwegen	Ansatz: 450 €/m²		Einstufung erfolgt nach §§ 26, 28 SächsKAG gem. Verkehrsfunktion			Kombination mit FAG-Mitteln möglich (für nicht in der Städtebauförderung finanzierbaren Anteil)									
3.6	4	III	Blumenstraße	481.500,00 <i>-361.125,00</i> <i>dv. nicht fördefähig</i>	LZP	25%	120.375,00	401.250,00	Erneuerung Straße								481.500,00 <i>-361.125,00</i>	
3.6	5	II	Grüne Straße	450.000,00 <i>-337.500,00</i> <i>dv. nicht fördefähig</i>	LZP	25%	112.500,00	375.000,00	Erneuerung Straße				450.000,00 <i>-337.500,00</i>					
3.6	6	I	Platz am Sandtor	1.176.750,00 <i>-882.562,50</i> <i>dv. nicht fördefähig</i>	LZP	25%	294.187,50	980.625,00	Erneuerung Straße/Parkplatz		1.176.750,00 <i>-882.562,50</i>							
3.8	7	II	Platz am Mühltor	495.000,00 <i>-371.250,00</i> <i>dv. nicht fördefähig</i>	LZP	25%	123.750,00	412.500,00	Erneuerung Parkplatz						495.000,00 <i>-371.250,00</i>			
3.9	8	I	Beschilderungssystem Kernstadt	20.000,00	LZP	100%	20.000,00	6.666,67	Leitsystem für Auto-/Rad-/Fußverkehr an 2-3 zentralen Standorten (z. B. Markt, Platz am Mühltor); Übersichtstafel/ Wegweiser inkl. Konzeption und Montage			20.000,00						
6.10	36	II	Öffentliche digitale Infrastruktur	10.000,00	LZP	100%	10.000,00	3.333,33	Einrichtung öffentliches WLAN (Access Points) an 2-3 zentralen Standorten (Markt, MGH)					10.000,00				
Handlungsfeld C: Grün- und Freiräume																		
3.9	9	II	Stadtmobiliar Kernstadt	30.000,00	LZP	100%	30.000,00	10.000,00	Errichtung von Sitzmöglichkeiten, Papierkörben sowie Radabstellmöglichkeiten und E-Ladesäulen an 2-3 zentralen Standorten (z. B. Markt, Platz am Mühltor)								30.000,00	
3.9	10	I	Entwicklung Stadtpark	580.000,00	LZP, KfW 444	100%	580.000,00	193.333,33	Neupflanzungen, Zuwegung und Stadtmobiliar; Basis: Kosten-/Zeitraumen SUK TEHL			80.000,00	250.000,00	250.000,00				
3.8	7	II	Entwicklung Platz am Mühltor		LZP, KfW 444				s. Handlungsfeld B									
Handlungsfeld D: Daseinsvorsorge (siehe auch Begleitmaßnahmen)																		
4.2.1, 4.2.2, 4.2.5	25	II	Modernisierung Komplex Grundschule-Hort-Mehrgenerationenhaus	2.100.000,00	LZP, BEG	100%	2.100.000,00	700.000,00	Modernisierung Gebäudehülle (Dach, Fassade), Heizung, Außenanlagen; Basis: Kostenrahmen SUK TEHL					300.000,00	900.000,00	900.000,00		
4.2.3	26	II	Modernisierung Rathaus	100.000,00	LZP, BEG, FRL Investition Teilhabe	100%	100.000,00	33.333,33	Schaffung barrierefreier Zugang (insb. für Gemeindesaal, Standesamt), Dachsanierung; Basis: Kostenrahmen SUK TEHL				100.000,00					
4.2.4	27	III	Modernisierung Vereinsheim	300.000,00	LZP, FRL Investition Teilhabe	100%	300.000,00	100.000,00	Erneuerung Zugang / Rettungsweg, Kegelbahn								300.000,00	
4.2.6	28	III	Sanierung Stadt- und Heimatmuseum	100.000,00	LZP, BEG	100%	100.000,00	33.333,33									100.000,00	
4.2.8	29	III	Instandsetzung Glockenspiel St.-Marien-Kirche	10.000,00	LZP	100%	10.000,00	3.333,33									10.000,00	
4.2.10	30	I	Modernisierung Feuerwache	500.000,00	LZP, BEG, FRL Investition Teilhabe	100%	500.000,00	166.666,67	Schaffung barrierefreier Zugang und Modernisierung Gebäudehülle (Erfüllung Hitzeschutzanforderungen) für Gemeindesaal/Notunterkunft		100.000,00	400.000,00						
Handlungsfeld E: Wirtschaft und Tourismus (siehe Begleitmaßnahmen)																		
Begleitmaßnahmen																		
6.1	31		Sanierungsbetreuung	500.000,00	LZP	100%	500.000,00	166.666,67	Auftragsvergabe	10.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	280.000,00	
6.1	32		Innenstadtmanagement	350.000,00	LZP	100%	350.000,00	116.666,67	Projektkoordination, Vernetzung und Unterstützung Akteure, Öffentlichkeitsarbeit; Ansatz: 20 T€ Personal (Honorar) und 5 T€ Projektbudget über 14 Jahre		25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	200.000,00	
6.1	33		Eigentümer-/Inhaberberatung	90.000,00	LZP	100%	90.000,00	30.000,00	Beratung Eigentümer/Geschäftsinhaber zum Thema (energetische) Modernisierung, Umnutzung, Nachfolge; Ansatz: 30 Beratungen zu je 3.000 € (Honorar)	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	48.000,00	
6.7	34		Verfügungsfonds	140.000,00	LZP	100%	140.000,00	46.666,67	Ansatz 10 T€ je Programmjahr über 14 Jahre		10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	80.000,00	
1.2	3		Programmbegleitende Öffentlichkeitsarbeit und -beteiligung	15.000,00	LZP	100%	15.000,00	5.000,00	Auftragsvergabe (z. B. projektbegleitende Webseite)	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	8.000,00	
6.8	35		Erstellung und Evaluation SEKo	35.000,00	LZP	100%	35.000,00	11.666,67									35.000,00	
Summe Ausgaben							7.030.812,50	4.296.041,67		17.000,00	471.187,50	677.000,00	639.500,00	737.000,00	1.300.750,00	1.177.000,00	1.861.375,00	

Anlage 1

Anlage 1 – Kriterien für die Gebäudeerfassung

Kriterium	Beurteilung / Bemerkung
Gebäudeteil	Vordergebäude; Nebengebäude; unbebaut
Gebäudetyp	Einfamilienhaus = Freistehende Wohngebäude mit 1-2 Wohnungen Reihenhaus = Wohngebäude mit 1 bis 2 Wohnungen als Doppelhaus, gereihtes Haus oder sonstiger Gebäudetyp Mehrfamilienhaus = Wohngebäude mit 3 bis 12 Wohnungen Großes Mehrfamilienhaus = Wohngebäude mit 13 oder mehr Wohnungen Sonstiges
Gebäudealter	vor 1860; 1860-1918; 1919-1948; 1949-1957; 1958-1968; 1969-1978; 1979-1983; 1984-1994; 1995-2001; ab 2002
Art der Nutzung (Mehrfachauswahl möglich)	Öffentliche Einrichtung; Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe; Wohnen; Wohnen und Gewerbe; Sonstige <i>Hinweis: ggf. nähere Erläuterung der Nutzung im Bemerkungsfeld</i>
Etagenanzahl	Anzahl der Etagen
Fassadendämmung	Ja; Nein
Bauzustand <u>Augenscheinliche Bewertung folgender Elemente:</u> (1) Dach (Eindeckung, Spenglerarbeiten etc.), (2) Fassade (Zustand Anstrich, Putz, Klinker, Fugen, Feuchtigkeit, Risse Mauerwerk etc.), (3) Fenster und Türen (Alter und Zustand inklusive Rollläden, Einfach-/ Doppelverglasung, Rahmen usw.), (4) sonstige Bauelemente (Balkone, Erker, Vordächer, Durchfahrtstore etc.)	Sehr guter Zustand = neue, grundlegend sanierte oder sehr gepflegte Objekte ohne augenscheinliche Mängel → keine baulichen Mängel, kein Handlungsbedarf Guter Zustand = Gebäude in passablem Zustand, einzelne oberflächliche Mängel sichtbar (z. B. malermäßige Renovierung Fassade erforderlich) → wenige bauliche Mängel, kein akuter Handlungsbedarf Schlechter Zustand = einzelne Elemente weisen wesentliche Mängel auf, z. B. Putz löst sich von Fassade → einige substanzielle Mängel, kurz- bis mittelfristiger Handlungsbedarf Sehr schlechter Zustand = mehrere Elemente weisen wesentliche Mängel auf, Gebäude in desolatem/ruinösem Zustand, z. B. zerschlagene Fenster, große Risse in Fassade → umfassende substanzielle Mängel, akuter Handlungsbedarf <i>Hinweis: Erläuterung von Mängeln im Kommentarfeld</i>
Sanierungszustand	Vollsanziert = vollständig saniertes Gebäude In Sanierung = in Sanierung befindliches Gebäude Teilsaniert = in Teilen saniertes Gebäude Unsanziert = Gebäude mit Sanierungsbedarf
Wohnungsanzahl und Wohnungsleerstand	Es gilt sichtbare Anzahl und Leerstand, d. h. auch nicht genutzte Zweiwohnungen, nicht jedoch in Sanierung befindliche Gebäude.
Gewerbeanzahl und Gewerbeleerstand	Es gilt sichtbare Anzahl und Leerstand, nicht jedoch in Sanierung befindliche Gebäude.

Anlage 2

Befragung "Stadtachsen West-Ost"

Willkommen zur Befragung im Untersuchungsgebiet „Stadtachsen West-Ost“!

Vielen Dank, dass Sie sich die Zeit nehmen, an dieser Befragung teilzunehmen.

Die Stadt Dommitzsch führt derzeit vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet „**Stadtachsen West-Ost**“ durch. Ziel ist es, die zukünftige städtebauliche Entwicklung gemeinsam mit den Eigentümern, Bewohnerinnen und Bewohnern sowie den Gewerbetreibenden im Gebiet zu gestalten.

Ihre Erfahrungen, Einschätzungen und Hinweise sind für die Planung sehr wertvoll. Mit Ihrer Teilnahme helfen Sie dabei,

- den aktuellen Zustand im Gebiet besser zu verstehen,
- vorhandene Probleme und Bedarfe zu erkennen sowie
- Anregungen und Ideen für zukünftige Maßnahmen aufzunehmen.

Alle Angaben werden streng vertraulich behandelt und ausschließlich für die Untersuchungen verwendet.

Wenn Sie Fragen zur Befragung oder zu den vorbereitenden Untersuchungen haben, können Sie sich gerne wenden an:

Stadt Dommitzsch

Frau Sonntag, Bauamtsleiterin

 034223 43940

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS)

Frau Knifka, Projektleitung

 07141 16-757484

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

In dieser Umfrage sind 20 Fragen enthalten.

Allgemeine Angaben

Welche der folgenden Aussagen beschreibt Ihre Situation im Untersuchungsgebiet am besten?

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- ☐ Eigentümer/in
- ☐ Bewohner/in (Mieter/in)
- ☐ Arbeitnehmer/in
- ☐ Gewerbetreibende/r

Angaben zur Person *

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
Sie sind Eigentümer im Gebiet.

Bitte geben Sie Ihre Antwort(en) hier ein:

Nachname bzw. Firma

Vorname bzw. Ansprechpartner Firma

Straße, Hausnummer (Wohnort bzw. Firmensitz)

PLZ, Ort

Telefon

E-Mail

Angaben zum Grundstück *

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
Sie sind Eigentümer im Gebiet.

Bitte geben Sie Ihre Antwort(en) hier ein:

Straße, Hausnr.

Flurstücksnummer

Wenn sie **Eigentümer mehrerer Grundstücke oder Gebäude** innerhalb des Untersuchungsgebiets sind, füllen Sie den Fragebogen bitte **für jedes Grundstück/Gebäude einzeln** aus.

Einschätzung des Untersuchungsgebiets

Welche Aspekte tragen Ihrer Meinung nach zu einer guten Wohn- und Aufenthaltsqualität im Gebiet bei?

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- ☐ Grün- und Freiflächen
- ☐ gute Verkehrsanbindung
- ☐ geringe Verkehrsbelastung / Verkehrssicherheit
- ☐ Wohnqualität / Gebäudesubstanz
- ☐ Nahversorgung (Einkauf, Dienstleistungen)
- ☐ kulturelle/soziale Angebote

☐ Sonstiges:

Welche Herausforderungen oder Probleme sehen Sie derzeit im Gebiet?

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- ☐ Straßenzustand
- ☐ Fuß- und Radwegzustand
- ☐ Durchgangsverkehr
- ☐ Stellplatzmangel
- ☐ ÖPNV-Anbindung
- ☐ Grün- und Freiflächengestaltung
- ☐ baulicher Zustand von Gebäuden
- ☐ Brachen, Leerstände

☐ Sonstiges:

Wird die Qualität Ihres Wohn-/Arbeitsorts bzw. Grundstücks durch irgendwelche äußeren Umstände beeinträchtigt? *

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- ☐ Ja
- ☐ Nein

z. B. Verkehrslärm, Gerüche, Verunreinigungen, Erschütterungen

Wodurch wird die Qualität Ihres Wohn-/Arbeitsorts bzw. Grundstücks beeinträchtigt?

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Die Qualität Ihres Wohn-/Arbeitsorts bzw. Grundstücks wird durch äußere Umstände beeinträchtigt.

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- ☐ Verkehr
- ☐ Gaststätte
- ☐ Gewerbe

☐ Sonstiges:

Welche Angebote oder Einrichtungen fehlen Ihnen im Gebiet?

Wählen Sie alle zutreffenden Optionen

- ☐ Einkaufsmöglichkeiten
- ☐ Gastronomie
- ☐ medizinische Versorgung
- ☐ Freizeitangebote für Kinder/Jugendliche
- ☐ Angebote für ältere Menschen
- ☐ Grün- und Erholungsbereiche
- ☐ Kultur- oder Begegnungsräume
- ☐ Parkmöglichkeiten

☐ Sonstiges:

Welche Verbesserungen würden Sie sich für das Gebiet besonders wünschen?

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- ☐ Verbesserung der Fuß- und Radwege
- ☐ Ausbau der ÖPNV-Anbindung
- ☐ mehr Grün, Aufwertung des öffentlichen Raums
- ☐ Förderung lokaler Geschäfte
- ☐ Erweiterung sozialer/kultureller Angebote
- ☐ Sanierung/Modernisierung von Gebäuden
- ☐ Maßnahmen für Klimaschutz und Klimaanpassung
- ☐ Sonstiges:

Einschätzung Ihres Grundstücks/Gebäudes

Die folgenden Fragen auf S. 8 bis 13 beantworten Sie bitte nur, wenn Sie Eigentümer im Gebiet sind. Auf S. 13 können Sie noch zusätzliche Anmerkungen hinterlassen.

Bitte geben Sie die Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten auf Ihrem Grundstück sowie ggf. die Anzahl der Leerstände und den Grund für den Leerstand an.

Bitte geben Sie Ihre Antwort(en) hier ein:

Anzahl Wohneinheiten

dv. leerstehend

Anzahl Gewerbeeinheiten

dv. leerstehend

Gründe für Leerstand (sofern zutreffend)

Bitte geben die das Baujahr des Gebäudes auf Ihrem Grundstück an (ggf. Schätzung).

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Wie schätzen Sie den baulichen Zustand Ihres Gebäudes ein?

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- ☐ Gut erhalten
- ☐ Geringe Schäden
- ☐ Schwere Schäden
- ☐ Schwerste Schäden

Wie ist der Sanierungsstand des Gebäudes?

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- ☐ Neubau
- ☐ Vollsaniert
- ☐ In Sanierung
- ☐ Teilsaniert
- ☐ Unsanziert

Welche Bauteile wurden/werden bereits saniert?

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
Ihr Gebäude ist teilsaniert, vollsaniert oder befindet sich in Sanierung.

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- ☐ Dach / Fassade
- ☐ Fenster
- ☐ Heizung / Warmwasser
- ☐ Elektrik
- ☐ Sonstiges

Ist ein Energieausweis vorhanden? *

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- ☐ Ja
- ☐ Nein

Bitte füllen Sie die Angaben aus dem Energieausweis aus.

Beantworten Sie diese Frage nur, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Es ist ein Energieausweis vorhanden.

Bitte geben Sie Ihre Antwort(en) hier ein:

Ausstellungsdatum

Endenergiebedarf des Gebäudes (in kWh/(m²xa)

Primärenergiebedarf des Gebäudes (in kWh/(m²xa)

Welche Maßnahmen beabsichtigen Sie auf dem Grundstück? Bitte erläutern Sie ggf. genauer.

Bitte wählen Sie die zutreffenden Punkte aus und schreiben Sie einen Kommentar dazu:

☐ umfassende (energetische) Modernisierung

☐ Teilsanierung (einzelne Bauteile)

☐ barrierefreier / altersgerechter Umbau

☐ Umnutzung (z. B. Gewerbe in Wohnen)

☐ Abbruch ohne anschließende Neubebauung

☐ Abbruch mit anschließender Neubebauung

☐ Neubebauung

Sonstiges:

Mehrfachnennungen möglich

Können Sie sich vorstellen mit Ihrem Gebäude / Grundstück bei der Sanierung des Betrachtungsgebiets mitzuwirken (z. B. durch Sanierung / Modernisierung und ggf. unter Einsatz von Fördermitteln)?

Bitte wählen Sie nur eine der folgenden Antworten aus:

- ☐ Ja
☐ Nein

Welche Unterstützung wäre für Sie besonders wichtig?

Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus:

- ☐ finanzielle Förderung
☐ Beratung zu energetischer Modernisierung
☐ Unterstützung bei Vermietung / Zwischennutzung
☐ Unterstützung bei Nutzungsänderung
☐ Sonstiges:

Sonstige Anregungen, Bedenken oder Bedarfe

Sofern Sie weitere Anregungen, Ideen oder Bedarfe für die Sanierung im Gebiet haben, teilen Sie uns diese gern hier mit.

Bitte geben Sie Ihre Antwort hier ein:

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Ihre Teilnahme hilft uns sehr dabei, die zukünftige Entwicklung im Untersuchungsgebiet „Stadtachsen West-Ost“ gut vorzubereiten.

Alle Angaben aus diesem Fragebogen werden ausschließlich zu statistischen Zwecken verwendet und selbstverständlich streng vertraulich behandelt.

Personenbezogene Daten dürfen gemäß § 138 Baugesetzbuch* nur für Zwecke der Sanierung genutzt werden und werden nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets vollständig gelöscht.

Vielen Dank, dass Sie sich die Zeit genommen haben!

*Gemäß § 138 Baugesetzbuch sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

Senden Sie Ihre Umfrage ein.

Vielen Dank für die Beantwortung des Fragebogens.

Anlage 3

Anlage 3 – Auswertung Befragung „Stadtachsen West-Ost“

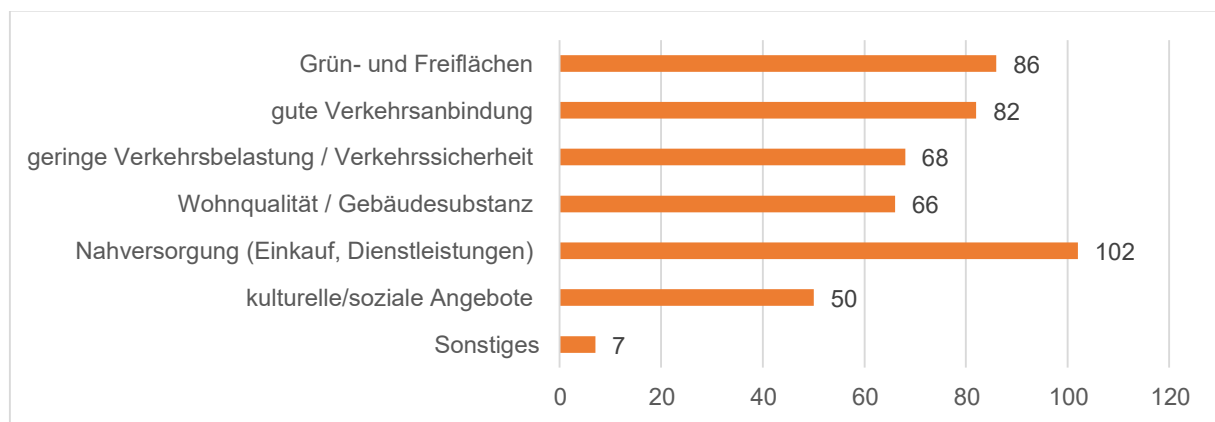
Die Befragung der Bewohner und Eigentümer im Untersuchungsgebiet „Stadtachsen West-Ost“ erfolgte im Zeitraum vom 02.03.2026 bis 17.04.2026. Alle Eigentümer wurden direkt per Postanschriften um eine Teilnahme gebeten. Die Bewohner wurden zusätzlich über die städtische Webseite und das Amtsblatt über die Möglichkeit zur Mitwirkung informiert. Eine Teilnahme war vorrangig digital, auf Anfrage aber auch analog möglich.

Insgesamt haben sich an der Befragung 115 Personen beteiligt, darunter 105 Eigentümer, 9 Bewohner und ein Gewerbetreibender.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Befragung zusammengefasst.

Einschätzung des Untersuchungsgebiets

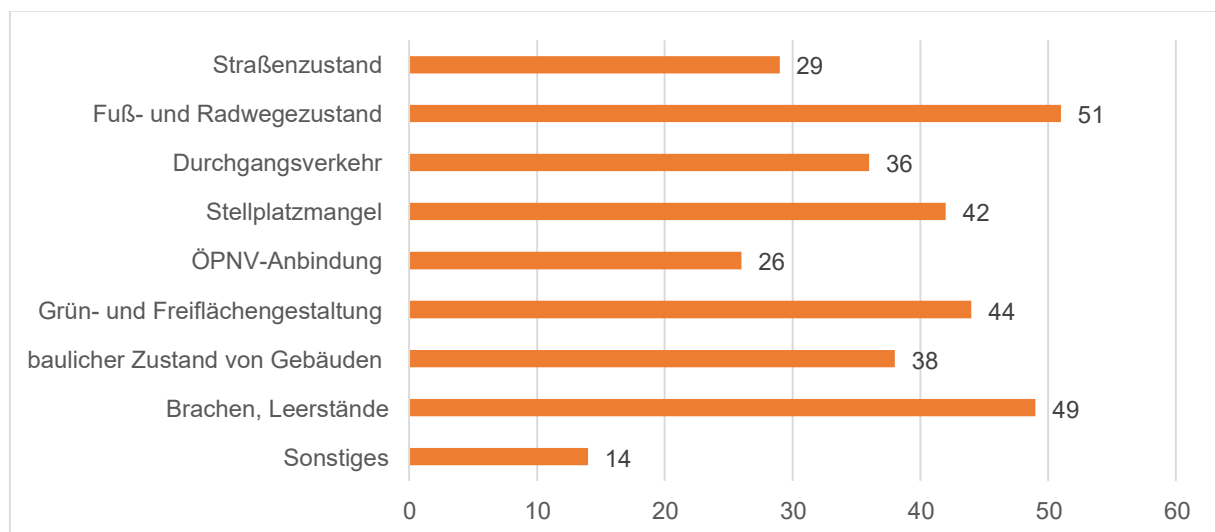
1. Welche Aspekte tragen Ihrer Meinung nach zu einer guten Wohn- und Aufenthaltsqualität im Gebiet bei?



Sonstige Aspekte:

- Angebot an Ärzten (2x),
- Schule (1x) und Spielplatzangebot (1x),
- Sauberkeit und Begrünung (1x),
- lokale Industrie (1x) sowie
- perspektivische Ortsumgebung für die B 182.

2. Welche Herausforderungen oder Probleme sehen Sie derzeit im Gebiet?

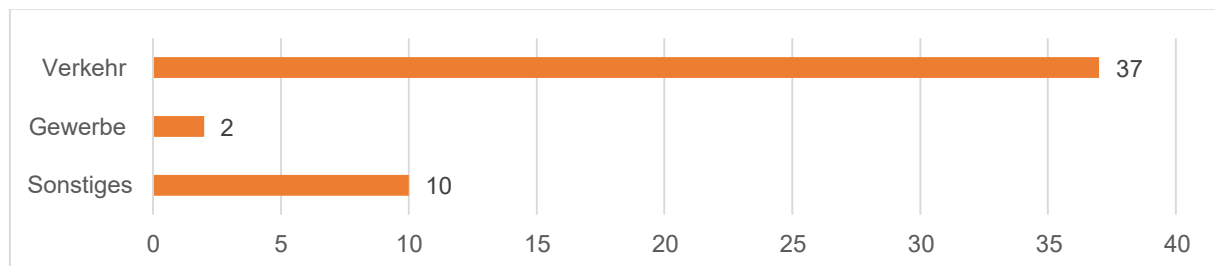


Sonstige Herausforderungen und Probleme:

- Mangel an Geschäften bzw. rückläufiger Einzelhandel (3x), fehlende lokale Industrie (1x)
- Mangel an Kultur- (2x) und Freizeitangeboten (2x), z. B. Spielplätze
- Mängel im öffentlichen Raum, u. a. Fehlen von Grünflächen (1x) und Papierkörben (1x), Defizite bei der Pflege von Gräben (1x)
- Verkehrliche Probleme, u. a. mangelhafte Barrierefreiheit (1x), Lärmemissionen durch gepflasterte Straßen (1x), fehlende Parkmöglichkeiten am Markt (1x) sowie schlechte Anbindung (1x) und fehlende Ortsumgehung der B 182 (1x)
- Abwasserbeitrag (1x)
- demografische Entwicklung mit Einwohnerrückgang (1x).

3. Wodurch wird die Qualität Ihres Wohn-/Arbeitsorts bzw. Grundstücks beeinträchtigt?

Insgesamt haben 44 der Befragten angegeben, dass die Qualität Ihres Wohn-/Arbeitsorts bzw. Grundstücks durch äußere Umstände beeinträchtigt wird. Folgende Ursachen wurden hierfür benannt:

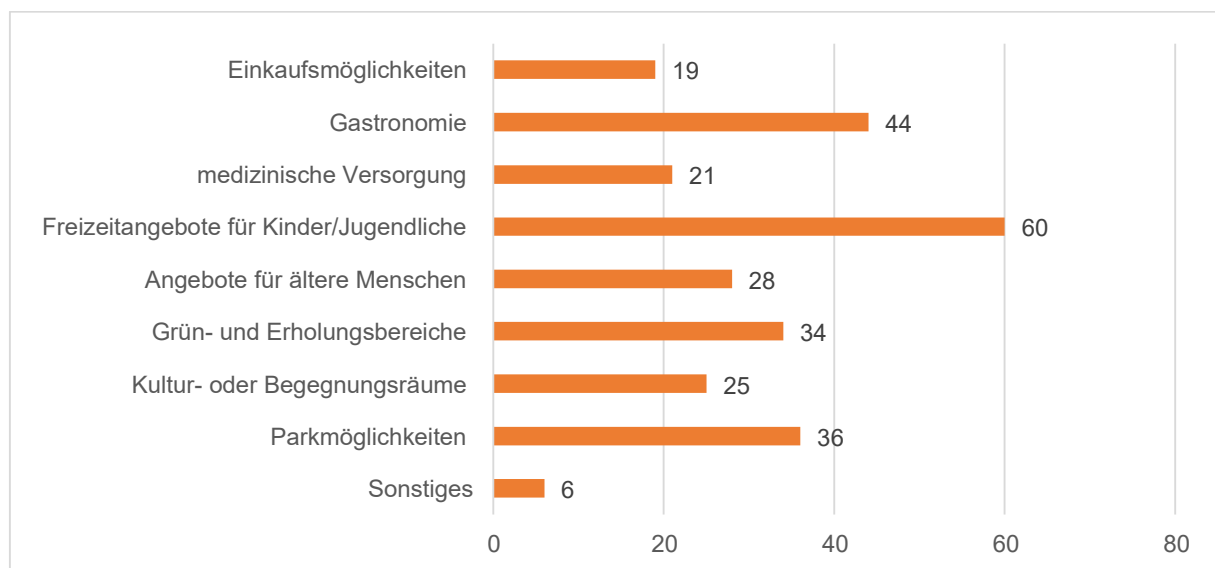


Sonstige Anmerkungen betreffen vorwiegend den **verkehrliche Aspekte**:

- Verkehrslärm infolge des Straßenzustands (2x),
- Verkehrsbelastungen durch landwirtschaftlichen Verkehr (1x),
- mangelhafter Zustand der Straßen (1x),
- unzureichende Geschwindigkeitsbegrenzungen (1x) sowie
- die fehlende Ortsumgehung der B 182 (1x).

Darüber hinaus wurden die zunehmende Verwahrlosung der Bausubstanz im näheren Umfeld (2x) sowie Beeinträchtigungen des öffentlichen Raums durch Hundekot und Hundelärm (2x) angegeben.

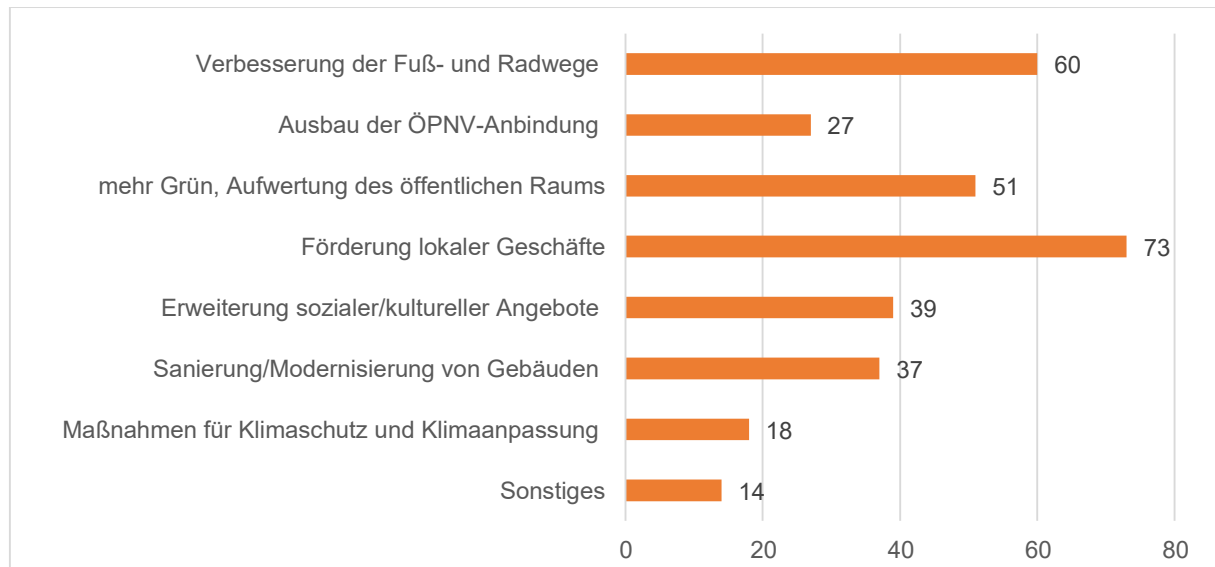
4. Welche Angebote oder Einrichtungen fehlen Ihnen im Gebiet?



Sonstige Aspekte:

- Veranstaltungsangebot (1x) und Gemeindesaal für Veranstaltungen (1x),
- Mittelschule (1x),
- Treffpunkt für Jugendliche (1x),
- Annahmestellen für Paketzusteller (1x) sowie
- Ortsumgehung für die B 182 (1x).

5. Welche Verbesserungen würden Sie sich für das Gebiet besonders wünschen?

Sonstige Verbesserungsvorschläge umfassen im Bereich **Verkehr**

- die Erweiterung des öffentlichen Straßennetzes (1x),
- die Schaffung zusätzlicher Parkmöglichkeiten (1x),
- die Umsetzung einer Ortsumgehung der B 182 (1x),
- die Erneuerung der Straßenrinnen (1x) sowie
- die Einrichtung einer Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge (1x).

Im Bereich der **Nahversorgung** wurden die Erweiterung des bestehenden Geschäftsangebots (1x) sowie der Bedarf an einer Tankstelle (1x) genannt.

Vorschläge im Bereich der **Freizeitangebote** umfassen die Schaffung eines zusätzlichen Spielplatzes (1x) und weiterer Angebote für jüngere Altersgruppen (1x) sowie die Einrichtung eines Trimm-dich-Pfads im Park am Grenzbach (1x).

Darüber hinaus wurden die grundhafte Sanierung bzw. Modernisierung der Grundschule (1x) sowie die Behebung des Leerstandproblems (1x) als Anliegen angegeben.

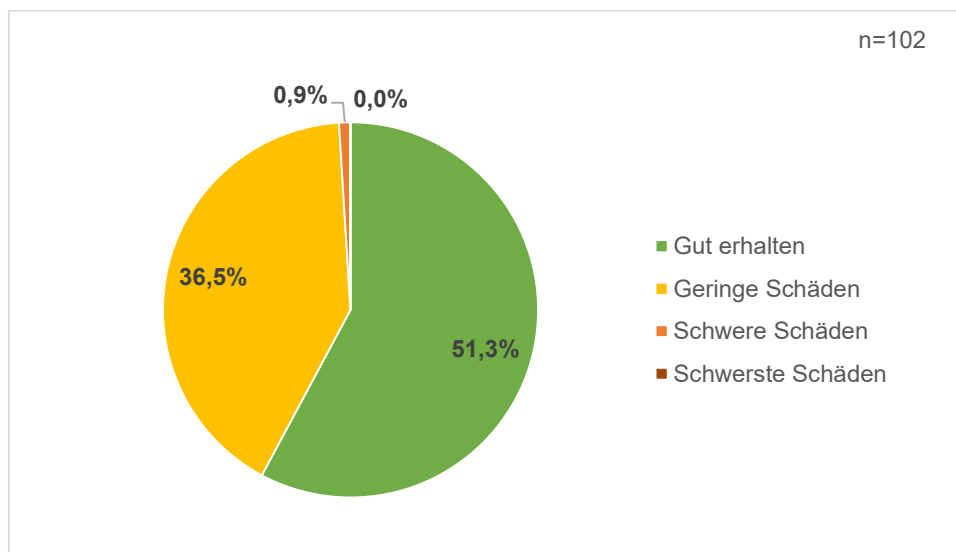
Einschätzung Ihres Grundstücks

6. Leerstand im Wohnungs- und Gewerbebestand

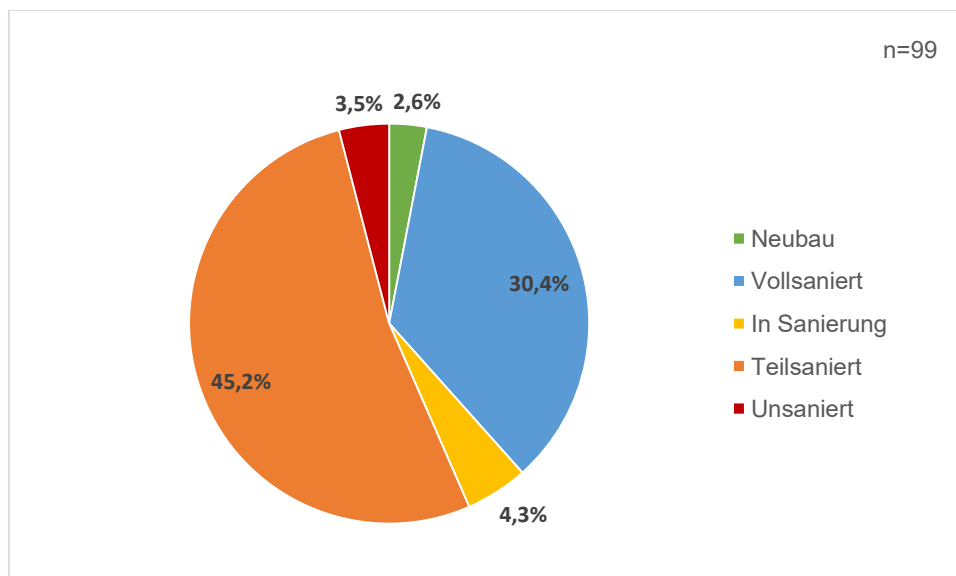
Einige Eigentümer haben angegeben, dass ihre Objekte im Untersuchungsgebiet von Wohn- bzw. Gewerbeleerständen betroffen sind.

Als Gründe für den Leerstand haben die Eigentümern sowohl strukturelle als auch persönliche Faktoren benannt. Im Vordergrund steht dabei die geringe Nachfrage, die unter anderem auf die Lage des Gebiets im ländlichen Raum sowie die demografische Entwicklung (4x) zurückgeführt wird. Darüber hinaus wurden Erbstreitigkeiten (2x), fehlendes Eigenkapital (1x) sowie der mangelhafte bauliche Zustand des Gebäudes als Ursachen angegeben (1x).

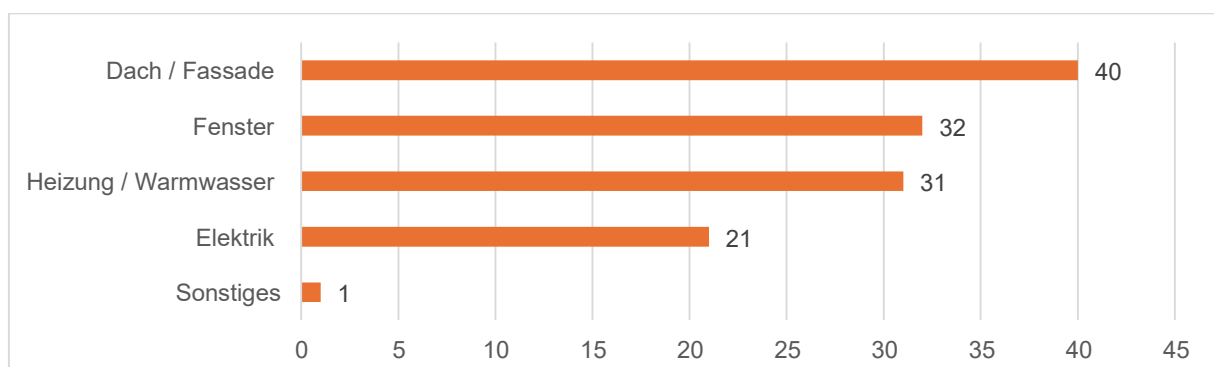
7. Wie schätzen Sie den baulichen Zustand Ihres Gebäudes ein?



8. Wie ist der Sanierungsstand des Gebäudes?



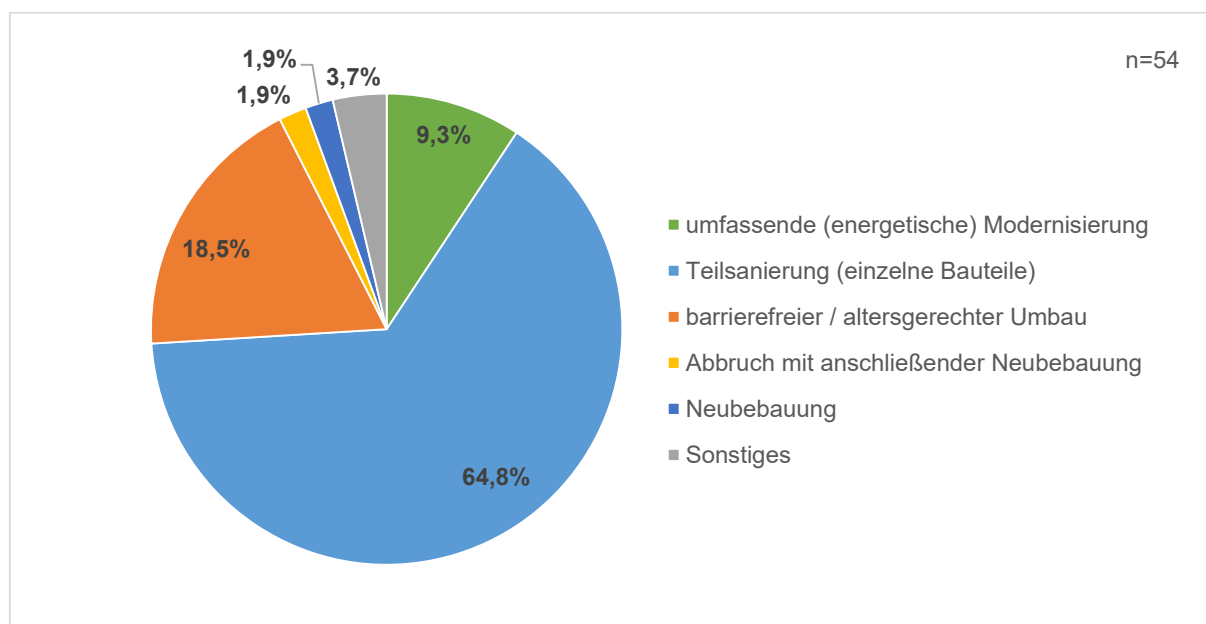
9. Welche Bauteile wurden/werden bereits saniert?



Sonstiges umfasst in einem Fall die Neugestaltung der grundstückszugehörigen Grünfläche.

Nur fünf der Eigentümer gaben an, dass sie über einen **Energieausweis** zum Gebäude zu verfügen.

10. Welche Maßnahmen beabsichtigen Sie auf dem Grundstück?

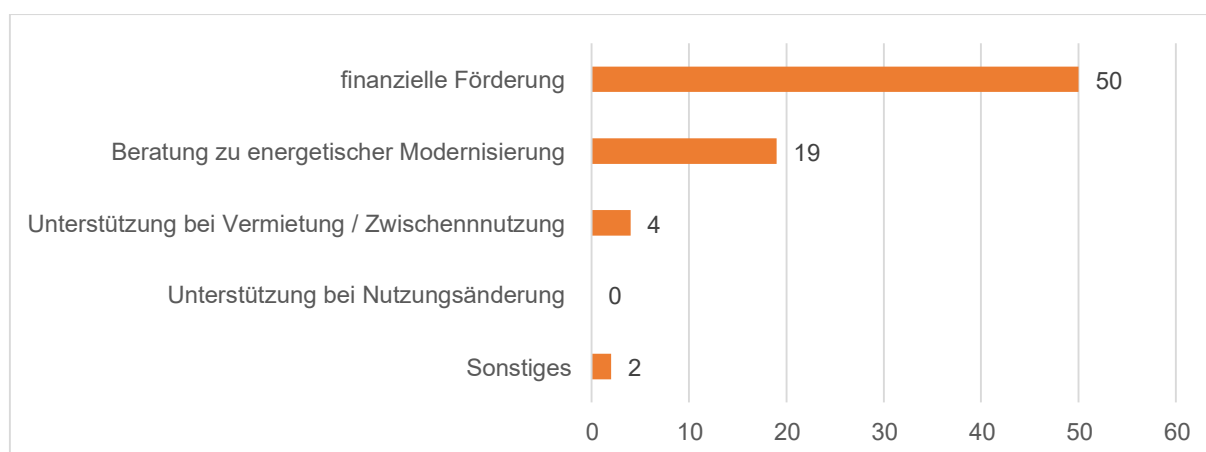


Keiner der befragten Eigentümer beabsichtigt die Umnutzung seines Grundstücks oder den Abbruch ohne anschließende Neubebauung.

Die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen beziehen sich vor allem auf Maßnahmen an der **Gebäudehülle**, d. h. das Dach (9x), die Fassade (11x) und die Fenster (6x), sowie an den **technischen Anlagen**. Darunter fallen die Erneuerung der Heizung (8x), wobei drei Eigentümer explizit eine Wärmepumpe planen, die Erneuerung von Wasserleitungen (1x) sowie die Erneuerung der Elektrik (2x) und die Installation einer PV-Anlage (1x). Darüber hinaus haben 7 Eigentümer angegeben, dass eine Erneuerung der **Sanitäranlagen** im betreffenden Objekt vorgesehen ist.

11. Welche Unterstützung wäre für Sie besonders wichtig?

Insgesamt können sich 44 der befragten Eigentümer vorstellen, mit Ihrem Gebäude/Grundstück bei der Sanierung im Untersuchungsgebiet mitzuwirken. Folgende Unterstützung wäre für sie dabei besonders wichtig:



Also sonstiger Bedarf wird die Unterstützung beim Verkauf des Grundstücks angegeben.

12. Sonstige Anregungen, Bedenken oder Bedarfe



Im **öffentlichen Raum** wird die Umgestaltung des Stadtparks zu einem Mehrgenerationenpark mit Mehrfachnutzung vorgeschlagen (1x). Daneben werden die Aufwertung des Grünzugs am Grenzbach sowie eine verbesserte Pflege der Grünfläche am Platz am Mühltor genannt (1x). Allgemein wird eine Aufwertung öffentlicher Bereiche, insbesondere des Stadtkerns, angestrebt (1x). Weitere vorgeschlagene Maßnahmen umfassen zusätzliche Pflanzungen (1x) sowie eine Reduktion der Flächenversiegelung (1x).

Verkehrliche Themen betreffen insbesondere die Lärmbelastung. In diesem Zusammenhang werden die Einrichtung von Tempo-30-Zonen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit (1x), die Asphaltierung beziehungsweise Entfernung von Kopfsteinpflaster (1x) sowie die Umsetzung der Ortsumgehung der B 182 (1x) angestrebt. Weitere Anliegen sind die Einrichtung zusätzlicher Parkbuchten in der Pretzschers Straße (2x) und der Sandstraße (1x) sowie die Verbesserung des Regenwasserkanalsystems zur Vermeidung von Überschwemmungen der Verkehrswege (1x). Gleichzeitig wird die unzureichende Barrierefreiheit der Fußwege im Stadtzentrum bemängelt (1x).

Im Bereich **Bildung und Betreuung** werden die Modernisierung und Neugestaltung von Schule und Kindergarten einschließlich der Außen- bzw. Hortflächen (1x) sowie die Einrichtung eines Mittelschulzweigs als weiterführende Schulform (1x) angeführt. Darüber hinaus wird die Sanierung des Stadtmuseums befürwortet (1x).

Im Bereich **Freizeit und Nahversorgung** werden der Bedarf an geeigneten Treffpunkten für jüngere Menschen (1x), die Schaffung von Veranstaltungsflächen (1x) sowie die Wiedereröffnung des Gasthofs „Stadt Potsdam“ (1x) benannt. Zudem wird der Bedarf an individuelleren Einkaufsmöglichkeiten (1x) sowie einer Tankstelle im Ort (1x) geäußert.

Bezüglich **Gemeinwesen** werden gemeinschaftliche Ansätze wie die Einrichtung einer Bürgerversammlung sowie regelmäßige Verschönerungs- und Müllsammelaktionen genannt (1x). Ergänzend wird der Wunsch nach einer grundsätzlich stärkeren Bürgernähe der Verwaltung geäußert (1x) sowie eine Förderung bei der Schaffung bzw. Sanierung von Wohnraum und Gebäudehüllen angeregt (1x).

Anlage 4

Anlage 4 – Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB

Träger	Mailadresse	Datum	Wesentliche Anmerkungen/Hinweise	Abwägungsergebnis
50Hertz Transmission GmbH	leitungsaukunft@50hertz.com	02.06.2025	Nach Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass sich im Untersuchungsgebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden. Dazu zählen z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Versorgungsleitungen. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH. Hinweis zur Digitalisierung: Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-)Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) sowie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodaten austauschformat (vorzugsweise als KML-Datei oder im SHP-Format inkl. PRJ-Datei).	Keine Betroffenheit
AZV „Sachsen-Nord“ Dommitzsch	info@azv-dommitzsch.de	-		
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)	info@bund-sachsen.de	20.06.2025	Eine abschließende Beurteilung des Vorhabens anhand der vorliegenden Unterlagen ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Hinweise: Der BUND Sachsen spricht sich grundsätzlich für eine klimafreundliche Stadtentwicklung bzw. Sanierung des Stadtgebietes aus. Der Fokus sollte dabei insbesondere auf der Umstellung auf eine Versorgung des Stadtgebietes mit erneuerbaren Energien, der Umsetzung klimaneutraler Quartierslösungen sowie der Schaffung verkehrsarmer öffentlicher Räume liegen. Die Sanierung darf jedoch keinesfalls zulasten vorhandener Grünflächen und Vegetationsstrukturen gehen. Vielmehr sollten im Rahmen der geplanten Stadtsanierung zusätzlich Grünflächen geschaffen werden. Natürliche und naturnahe Freiräume innerhalb des Stadtgebietes dienen dem Naturerleben, der Umweltbildung, der Erholung und der Bewegung. Sie leisten damit einen positiven Beitrag für die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung. Weiterhin unterstützen sie die biologische Vielfalt innerhalb des Stadtgebietes, stellen Lebensräume für Tiere und Pflanzen dar und erfüllen eine Regulierungsfunktion u. a. für Schadstoffe und den Wasserhaushalt. Weiterhin spielen Grünflächen und Vegetationsstrukturen innerhalb von Städten eine wichtige Rolle bei der an den Klimawandel, indem sie Schatten spenden, Frischluft erzeugen und die Auswirkungen von Starkregenereignissen minimieren. Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Fläche und Klima ist folgendes zu berücksichtigen: Durch die Sanierungsmaßnahmen darf es nicht zu einer weiteren Flächeninanspruchnahme kommen. Außerdem sollte eine zusätzliche Flächenversiegelung vermieden werden, da der Boden sonst seine natürlichen Funktionen (Filterung, Speicherung, Grundwasserneubildung, etc.) nicht mehr erfüllen kann. Eine Mehrversiegelung des Bodens hat außerdem eine erhöhte Verdunstungsrate und damit eine stärkere Erwärmung und geringere Luftfeuchtigkeit über den betroffenen Flächen zur Folge. Dies führt zu klimatischen Veränderungen im Stadtgebiet. Die unmittelbare Nähe zum Vogelschutzgebiet „Elbaue und Teichgebiete bei Torgau“, zum FFH-Gebiet „Dommitzsch Grenzbach“ und zu einem Landschaftsschutzgebiet muss während der gesamten Untersuchung sowie der sich anschließenden Maßnahmen besondere Berücksichtigung finden. Eine FFH-Vorprüfung ist hier unerlässlich (vgl. § 34 Abs. 1 BNatSchG).	- Berücksichtigung klimafreundlicher Stadtentwicklung (Förderung EE, Kfz-Reduktion, Erhaltung und Ausbau Grünflächen, Begrenzung Flächeninanspruchnahme/Neuversiegelung) - Berücksichtigung angrenzender Schutzgebiete
Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas,	226.Postfach@BNetzA.de		Da eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich ist, erfolgt unsererseits keine weitere Bewertung. Ein möglicher Grund dafür ist:	Keine Betroffenheit

Träger	Mailadresse	Datum	Wesentliche Anmerkungen/Hinweise	Abwägungsergebnis
Telekommunikation, Post und Eisenbahnen			1. Die Baumaßnahme weist eine geringe Bauhöhe auf. Es handelt sich dabei um einen Bebauungsplan mit einer Bauhöhe von unter 20 Meter bzw. um eine Planung einer Solar-/Photovoltaik-Freifläche. Eine Richtfunk-Untersuchung zu solchen Planungen ist nicht erforderlich. 2. Entweder ist die Bauhöhe unbekannt oder es handelt sich um eine Maßnahme mit einer unveränderten Bauhöhe. Zum Beispiel: Flurbereinigung, Landschafts-/Naturschutz, unterirdische Leitung oder Aufhebungsverfahren. 3. Flächennutzungspläne, Regionalpläne, Raumordnungspläne oder Entwicklungsprogramme sind planungsrechtliche Maßnahmen, die sich in einem früheren Planungsstadium befinden. Im nachgelagerten Verfahren wird konkrete Baumaßnahme erneut angefragt. Bitte beachten Sie die Zuständigkeitstrennung bei der Bundesnetzagentur. Für Planungs- oder Genehmigungsverfahren: ----- Zukünftig richten Sie bitte Ihre Anfragen zu Planungs- oder Genehmigungsverfahren an die zuständige Stelle unter folgender Adresse: Bundesnetzagentur, Referat 814, Postfach 80 01, 53105 Bonn oder unter der E-Mail-Adresse: verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de Weitere Information entnehmen Sie bitte dem Link unter: www.netzausbau.de/Wissen/Informieren/Beteiligten/VerfahrenDritter/de Für eine Funkbetreiberauskunft vom Referat 226: ----- Zusätzlich haben Sie die Möglichkeit, eine Funkbetreiberauskunft (u. a. Richtfunk) gesondert per E-Mail an funkbetreiberauskunft@bnetza.de anzufragen. Dafür schicken Sie uns das vollständig ausgefüllte Formular (als Anhang per E-Mail), welches Sie unter folgendem Link finden: www.bnetza.de/648280	
Deutsche Telekom Technik GmbH	FMB-Stellungnahmen-PTI13-Leipzig@telekom.de	24.06.2025	Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügten Plänen ersichtlich sind. Die Deckung unserer TK-Linien beträgt in der Regel 0,3 m – 0,6 m im Gehwegbereich und 0,6 m – 1,2 m im Fahrbahnbereich. Wir haben dann keine Einwände gegen Ihre Planungsabsichten, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem Telekommunikationsnetz jederzeit möglich sind. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die aktuelle Kabelschutzanweisung laden Sie sich bitte unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/tak/downloads/cable_protection herunter. Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass	- Keine Einwände - Berücksichtigung der unterirdischen Telekommunikationsleitungen bei baulichen Maßnahmen/Sicherstellung der Zugänglichkeit - Einbezug der Telekom im weiteren Verfahren gemäß § 136 BauGB - Seitens Telekom aktuell keine Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets eingeleitet oder geplant

Träger	Mailadresse	Datum	Wesentliche Anmerkungen/Hinweise	Abwägungsergebnis
			Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir bitten, dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen Materialbestellung, Kabelverlegung, usw., rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt. Rein vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit uns als Träger öffentlicher Belange abzustimmen sind. Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können und es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nach jetzigem Erkenntnis- und Planungsstand keine Notwendigkeiten betreffs Auswechslung oder Neuverlegungen von TK-Linien. Die Stellungnahme hat eine Gültigkeit von einem Jahr.	
Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH	TOEB-West-Sachsen@Mitnetz-Strom.de	12.06.2025	Die envia Mitteldeutsche Energie AG (nachfolgend enviaM genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte - hat die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (nachfolgend MITNETZ STROM) per Pachtvertrag bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der dinglichen Sicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Gegen die geplanten Maßnahmen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Stellungnahme Nieder- und Mittelspannungsanlagen Bei uns sind aus heutiger Sicht keine Planungen, die bei Ihrer Baumaßnahme im Jahr 2026 zu berücksichtigen sind, avisiert. Der vorhandene Leitungsbestand ist zu berücksichtigen. Ggf. erforderliche Umverlegungen sind zu beantragen. Aktuell ist der Ersatz einer Trafostation Am Stadtpark im Projekt MRWA0BD18W1 in Realisierung. Dadurch ergeben sich Änderungen im Leitungsbestand, die zu berücksichtigen sind. Als Ansprechpartner steht Ihnen hier Herr Kettner unter matthias.kettner@mitnetz-strom.de gerne zur Verfügung. Im Zuge der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen geplante PV-Anlagen, Wärmepumpen sowie Ladeeinrichtungen für Elektromobilität o. ä. sind frühzeitig anzumelden. Durch den lt. Prognosen steigenden Leistungsbedarf werden perspektivisch zusätzliche Ortsnetzstationen im	- Keine Einwände - Zusätzliche Anlagen für Energieerzeugung (PV, Wärmepumpen) oder Ladeinfrastruktur für E-Autos erfordern perspektivisch Erweiterung/Ausbau des Stromnetzes (Ortsnetzstationen, Leitungen) - Bei baulichen Maßnahmen im Leitungsbereich frühzeitige Abstimmung mit MITNETZ STROM / Berücksichtigung der Vorschriften (DIN 1998 und DGUV 3)

Träger	Mailadresse	Datum	Wesentliche Anmerkungen/Hinweise	Abwägungs- ergebnis
			Stadtgebiet erforderlich. Für diese Stationen sind geeignete Standorte vorzusehen und frühzeitig mit uns abzustimmen. In dem Zusammenhang werden voraussichtlich auch Leitungslegungen erforderlich (Ersatz bestehender Leitungen bzw. Leitung zusätzlicher Leitungen). Die Leitungslegung erfolgt vorzugsweise in Koordinierung mit Straßen- und Gehwegebaumaßnahmen. Sofern derartige Baumaßnahmen im Rahmen der Sanierung der Wohngebiete geplant sind, bitten wir um rechtzeitige Abstimmung. Im Bereich Ihrer Baumaßnahme befinden sich Anlagen der Mittel- und Niederspannung der enviaM. Für Planungszwecke erhalten Sie zehn Bestandsplankopien. Die Übergabe der Bestandspläne ersetzt nicht das Schachtscheinverfahren. Bei den Bauausführungen in der Nähe von Leitungen und Anlagen sind die vorgeschriebenen Abstände nach DIN 1998 und DGUV Vorschrift 3 einzuhalten. Des Weiteren bitten wir um Einhaltung nachfolgender Forderungen: - Kabel dürfen nicht überbaut werden. - Bei Parallelverlegung zu Kabeln ist ein Abstand von 1,5 m beiderseits der Trassenachse einzuhalten. - Die Kreuzung von Kabeln sollte möglichst rechtwinklig, im Abstand von mindestens 0,2 m erfolgen. - Kabel dürfen nicht mehr als 1 m frei hängen. - Kabelmuffen und Garnituren dürfen nicht untergraben werden. Das Bewegen der Starkstromkabel sowie der zugehörigen Anlagenteile ist lebensgefährlich! Werden durch die Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich, jedoch mindestens acht Wochen vor Baubeginn, an uns stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel. Das bauausführende Unternehmen hat vor Beginn der Bauarbeiten den aktuellen Anlagenbestand für Strom-, TEL- und envia THERM Anlagen auf der Internet-Auskunft unter dem Link: https://www.mitnetz-strom.de/online-services/planschachtscheinauskunft und/oder unter der E-Mail-Adresse: Planauskunft-Westsachsen@mitnetz-strom.de einzuholen. Stellungnahme Hochspannungsanlagen, Fernmeldeanlagen und envia THERM Anlagen Im angegebenen Bereich befinden sich keine 110kV-Anlagen der enviaM, keine Fernmeldeanlagen der envia TEL GmbH und keine Anlagen der envia THERM GmbH in Bestand. Hinweis auf Gasanlagen der MITGAS GmbH Beachten Sie bitte, dass sich in dem von Ihnen angegebenen Bereich Anlagen der MITGAS GmbH befinden. Der Leitungsbestand ist gesondert bei: MITNETZ-Gas GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 26, 04416 Markkleeberg oder per E-Mail: Auskunft@Mitnetz-Gas.de einzuholen Generell bitten wir Sie, Ihre Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM-Gruppe so anzupassen, dass Umverlegungsarbeiten entfallen. Der Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit uns zu führen. Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme an die vorgenannten Ansprechpartner zu übergeben. Die Stellungnahme besitzt ab dem Tag der Ausstellung eine Gültigkeit von zwei Jahren.	

Träger	Mailadresse	Datum	Wesentliche Anmerkungen/Hinweise	Abwägungs- ergebnis
Fernstraßen-Bundesamt (FBA)	anbau@fba.bund.de	22.05.2025	B 182: Eine anbaurechtliche Betroffenheit gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) besteht nicht. Das Fernstraßen-Bundesamt ist die zuständige Genehmigungs- und Zustimmungsbehörde (Zustimmung im Rahmen von Bau- und Genehmigungsverfahren) für anbaurechtlich relevante Nutzungen, in einem Abstand von 100 m entlang der Bundesautobahnen und in einem Abstand von 40 m entlang der Bundesstraßen, außerhalb der Ortsdurchfahrten der Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen i. S. d. § 9 FStrG. Das betroffene Vorhaben befindet sich in einer Entfernung von mehr als 100 m/40 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der BAB A9 bzw. A14, sodass eine anbaurechtliche Zuständigkeit gemäß § 9 FStrG nicht gegeben ist.	Keine Zuständigkeit / Betroffenheit im Untersuchungsgebiet
Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH	leitungsauskunft@feo.de	26.05.2025	Es wird kein Einwand erhoben, da sich in diesem Bereich keine Anlagen oder Anlagenteile der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH befinden. Die Stellungnahme hat eine Gültigkeit von 6 Monaten.	Keine Betroffenheit
Gemeinde Elsnig	info@gemeinde-elsnig.de	24.06.2025	Nach Prüfung der übermittelten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Gemeinde Elsnig keine Bedenken gegen die im Schreiben aufgeführten Planungsanlässe und -ziele bestehen. Gleichzeitig weisen wir jedoch ausdrücklich darauf hin, dass die Gemeinde Elsnig keine Beteiligung an etwaig entstehenden Kosten übernimmt, die im Zusammenhang mit den genannten Untersuchungen, Planungen oder deren Umsetzung stehen. Zudem lehnen wir mögliche Einschränkungen oder Eingriffe ab, die sich auf das Gebiet der Gemeinde Elsnig auswirken könnten, insbesondere in den Bereichen: - Verkehrsplanung (einschließlich Umleitungsverkehr, Baustellenverkehr o. Ä.) - Wärmeplanung bzw. energetische Infrastrukturmaßnahmen - Sonstige raumwirksame Maßnahmen, die eine unmittelbare oder mittelbare Beeinträchtigung unseres Gemeindegebiets zur Folge hätten. Wir bitten darum, diese Stellungnahme bei der weiteren Planung und Durchführung der Untersuchungen zu berücksichtigen.	Keine Einwände
Gemeinde Trossin	sekretariat@gemeinde-trossin.de	-		
Handwerkskammer zu Leipzig	info@hwk-leipzig.de	11.06.2025	Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken.	Keine Einwände
Hochschule der Sächsischen Polizei (FH)	FBM.FB6.Abt3.polfh@polizei.sachsen.de	-		
IHK Leipzig	andrea.schoetter@leipzig.ihk.de	27.06.2025	Die Stadt Dommitzsch beabsichtigt, im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 BauGB die Sanierungsbedürftigkeit des Gebiets „Stadtachsen West-Ost“ zu prüfen und darauf aufbauend ein Ziel- und Maßnahmenkonzept zu entwickeln. Das Untersuchungsgebiet wurde als städtebauliches Problemgebiet identifiziert. Geplant sind unter anderem die baulich-energetische Modernisierung privater und kommunaler Gebäudebestände, die Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung, die Aufwertung von Park- und Sportanlagen sowie die funktionale Stärkung des Gebiets durch die Anpassung verkehrlicher Infrastrukturen. Das Vorhaben wird seitens der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig unterstützt. Im Geltungsbereich dominieren Wohn- und Mischgebiete. Darin sind auch gewerbliche Nutzungen enthalten, insbesondere	- Keine Einwände - Frühzeitige Einbindung lokaler Unternehmen bei der Bedarfsermittlung und der Formulierung von Sanierungszielen erforderlich

Träger	Mailadresse	Datum	Wesentliche Anmerkungen/Hinweise	Abwägungsergebnis
			Dienstleistungsunternehmen sowie Einzelhandelsstandorte. Im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen ist sicherzustellen, dass bestehende gewerbliche Nutzungen gesichert werden. Zudem sollten geplante Veränderungen an der verkehrlichen Infrastruktur die Erreichbarkeit gewerblicher Standorte – insbesondere für Lieferverkehre und Kunden – nicht negativ beeinflussen, sondern idealerweise verbessern. Zur fundierten Bedarfsermittlung und passgenauen Entwicklung von Sanierungszielen wird empfohlen, die im Gebiet ansässigen Unternehmen frühzeitig in das Verfahren einzubinden. In diesem Zusammenhang können auch bedarfsgerechte Maßnahmen gemeinsam identifiziert und erörtert werden.	
Landesamt für Archäologie	poststelle@lfa.sachsen.de	28.05.2025	Das Verfahrensgebiet liegt in einer archäologisch vielschichtig geprägten Kulturlandschaft von außerordentlich hoher archäologischer Relevanz [mittelalterlicher Ortskern Dommitzsch (D-81510-01), Denkmäler des Christentums (D-81510-04), mittelalterliche Einzelsiedlung (D-81510-09), mittelalterliche Befestigung und Siedlungsspuren (D-81510-03), bronzezeitliches Gräberfeld (D-81510-05)]. Deshalb bittet das Landesamt für Archäologie um eine vollständige Kenntlichmachung der bisher bekannten archäologischen Kulturdenkmale im Plan gemäß § 10, Abs. 4 des SächsDSchG. Dazu übergeben wir Ihnen eine Kartierung der innerhalb des Verfahrensgebietes bisher bekannt gewordenen archäologischen Fundstellen in digitaler Form. Diese Kulturdenkmale sind im Sinne von § 2 SächsDSchG geschützt. Es ist zu bemerken, dass der Bestand an archäologischen Denkmälern tatsächlich wesentlich umfangreicher sein kann. In einer historisch gewachsenen Landschaft sind es nicht nur die sichtbaren, sondern auch die überwiegend verborgenen archäologischen Spuren, die den Erscheinungsbild einer ganzen Region entscheidend beeinflussen. Die bislang noch unerkannt im Boden liegenden archäologischen Befunde sind ebenfalls geschützte Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG. Wir möchten bereits in diesem frühen Planungsstadium darauf hinweisen, dass im Bereich der Kulturdenkmale Bodeneingriffe gänzlich vermieden resp. auf ein Minimum reduziert werden sollten, um die archäologische Substanz mit ihrem weitgefächerten und unersetzbaren Quellenwert nicht zu zerstören. Sollten Bodeneingriffe nicht vermieden werden können, müssen – auch auf bisher nicht kartographisch erfassten archäologischen Relevanzflächen – vor Beginn der Eingriffe durch das Landesamt für Archäologie archäologische Grabungen durchgeführt werden. Dies betrifft alle von Bodeneingriffen betroffenen Flächen (Verkehrswege, Baustraßen, Baustelleneinrichtungen, Rückhaltebecken, Hochwasserschutz, Flächenplanierungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Oberbodenabtrag etc.). Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht zu dokumentieren, zu sichern oder auszugraben. Eine archäologische Ausgrabung bedeutet letztlich die Zerstörung eines Bodendenkmals und sollte nur als letzte Möglichkeit in Betracht gezogen werden. Die planerische Einbeziehung und Sicherung archäologischer Denkmale und Denkmalzonen ist in höchstem Maße wünschens- und erstrebenswert, besitzt der Erhalt einer anthropogen geformten Kulturlandschaft doch hohe Priorität. Es wird ferner angeregt, das weitere Verfahren so zu gestalten, dass herausragende archäologische Kulturdenkmale durch geeignete Maßnahmen, auch im Rahmen der Ausweisung von Ausgleichsflächen, z. B. durch die Umwandlung von Acker- in Grünland, Flächenstilllegungen u. a. dauerhaft geschützt werden. Diesbezüglich stehen wir Ihnen gerne beratend zur Verfügung. Wir bitten darum, weiterhin eng in das Verfahren einbezogen zu werden.	▪ Kulturlandschaft von hoher archäologischer Relevanz (mittelalterlicher Ortskern, Siedlungsspuren etc.) ▪ Kulturdenkmale geschützt i. S. v. § 2 SächsDSchG → Vermeidung/Beschränkung von Bodeneingriffen, ggf. Einbeziehung des Landesamts für Archäologie; Schutz der Kulturdenkmale durch geeignete Maßnahmen → Kenntlichmachung der archäologischen Kulturdenkmale in einem Plan → Weitere Einbeziehung in Verfahren erbeten

Träger	Mailadresse	Datum	Wesentliche Anmerkungen/Hinweise	Abwägungs- ergebnis
Landesamt für Denkmalpflege Sachsen (nochmal prüfen)	post@ifd.sachsen.de	18.06.2025	Übersendung der Daten mit den Denkmälern im Untersuchungsgebiet sowie des entsprechenden Auszuges aus der Denkmalliste, der über die Schnittstelle Hida_Nr./Obj_Nr. an die Attributtabelle der Geodaten angebunden werden kann. Nur kurz zu Erklärung: Wir digitalisieren die Denkmale als Flächen (Gebäude, Gartendenkmale, Sachgesamtheiten etc.), Linien (Einfriedungen, Mauern etc.) und Punkte (Kleindenkmale wie Wegesteine, Postmeilensäulen, Gebäudeteile etc.). Ich schicke ihnen für die Darstellung der Denkmale auch unsere Vorlagen mit. Falls das gewünscht ist, können Sie diese dann über die Spalte "Typ" anbinden. Für archäologische Denkmale, die Sie ggf. in ihren Untersuchungen auch berücksichtigen wollen, ist das Landesamt für Archäologie zuständig. Bitte wenden Sie sich mit ihrem Vorhaben auch an das LfA (Landesamt für Archäologie Sachsen, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden bzw. Poststelle@lfa.sachsen.de). Die vorliegenden Geodaten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ersetzen nicht die Eintragungen in der Denkmalliste. Bei konkreten Bauvorhaben sind die zuständigen Denkmalschutz- und Denkmalfachbehörden frühzeitig einzubeziehen. Für Rückfragen zu den Geodaten können Sie sich gern an mich wenden. Zu denkmalfachlichen Fragestellungen steht der zuständige Gebietsreferent Herr Tepper als Ansprechpartner zur Verfügung.	- Kulturdenkmäler sind gem. SächsDSchG zu pflegen, zu erhalten und zu schützen → Vermeidung/Beschränkung baulich-gestalterischer Maßnahmen - Einbeziehung der Denkmalbehörden bei baulichen Maßnahmen
Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN)	poststelle@geosn.sachsen.de	24.06.2025	Aktenzeichen: 32-2421/278/20-2025/5167 Wir weisen Sie darauf hin, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes der Raumbezugsfestpunkt (RBP) 4343 0 14400 und die Höhenfestpunkte (HP) 4343 9 02090, 4343 9 02101, 4343 9 03050, 4343 9 03060, 4343 9 03150 vermarktet worden sind. Die Standorte dieser Festpunkte können Sie den beigefügten Anlagen entnehmen. Die Festpunkte sind grundsätzlich zu erhalten. Besteht die Gefahr, dass sie beeinträchtigt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen so zu schützen, dass sie durch Bauarbeiten, Baustoffablagerungen, Baustellenverkehr oder andere Handlungen nicht beschädigt oder in ihrer Lage verändert werden. Schutzmaßnahmen, die ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen, sind mit uns vorab zu besprechen. Alle Aspekte Ihres Vorhabens, die diesen Prämissen potenziell widersprechen, sind während der Planungsphase mit uns abzustimmen. Rechtsgrundlage für diese Verfügung sind die Festlegungen in § 6 Abs. 1 u. 2 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz – SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138, 148), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 636) geändert worden ist. Wir bitten Sie darum, das GeoSN – Referat 32 weiter am Verfahren zu beteiligen. Nehmen Sie dabei stets Bezug zu unserem oben angegebenen Aktenzeichen.	Erhalt und Schutz der geodätischen Raumbezugsfestpunkte und Höhenfestpunkte sind gem. SächsVermKatG bei baulichen Maßnahmen sicherzustellen
Landesamt für Schule und Bildung	poststelle-l@la-sub.smk.sachsen.de	-		
Landesamt für Straßenbau und Verkehr	poststelle.nl-leipzig@la-suv.sachsen.de	27.06.2025	1. Sind im Untersuchungsgebiet eigene Ziele, Planungen oder laufende Projekte von der o. g. Zielstellung betroffen und im Zuge einer städtebaulichen Sanierung zu berücksichtigen? Wenn ja, welche? (Ggf. bitte Planungsunterlagen übermitteln)	- Keine Betroffenheit/Einwände - Landesverkehrsprognose 2030 geht von gleichbleibenden

Träger	Mailadresse	Datum	Wesentliche Anmerkungen/Hinweise	Abwägungsergebnis
			Im Untersuchungsgebiet laufen aktuell und mittelfristig keine Ausbauplanungen der NL. 2. <i>Befinden sich im Untersuchungsgebiet Anlagen oder Einrichtungen Ihres Aufgabenbereichs, die von der o. g. Zielstellung betroffen und im Zuge einer städtebaulichen Sanierung zu berücksichtigen sind? Wenn ja, welche?</i> Durch das Untersuchungsgebiet verlaufen die B 182 (Torgauer Str. – Leipziger Str. – Pretzcher Str.) und die S 16 (Leipziger Str. – Elbstr.). 3. <i>Besteht im Untersuchungsgebiet Investitions- oder sonstiger Handlungsbedarf an den Anlagen oder Einrichtungen Ihres Aufgabenbereichs? Wenn ja, welche?</i> Die NL konzentriert sich in Dommitzsch auf die Erneuerung der Fahrbahnen im Bestand. 4. <i>Werden Auswirkungen der demografischen Entwicklung der Stadt (Bevölkerungsrückgang) auf die Auslastung von Anlagen und Einrichtungen im Untersuchungsgebiet erwartet? (Ggf. bitte Kennzahlen im Vergleich zur Gesamtstadt übermitteln)</i> Die Landesverkehrsprognose 2030 geht von gleichbleibenden Verkehrsbelastungen auf der B 182 und S 16 aus. 5. <i>Werden – Ihren Aufgabenbereich betreffend – Auswirkungen durch die klimatischen Veränderungen in der Stadt (Zunahme heiße Tage, Trockenperioden, Starkregenereignisse) oder entsprechende Anpassungsbedarfe erwartet? Wenn ja, welche?</i> Ggf. können Starkregenereignisse zu Überflutungen der Fahrbahnen führen, wenn die vorhandene Straßenentwässerung mit bei solchen Ereignissen anfallenden Wassermengen nicht ausreichend leistungsfähig ist. 6. <i>Sind Ihnen im Untersuchungsgebiet wesentliche städtebauliche oder funktionale Missstände (Ihren Aufgabenbericht betreffend) bekannt? Wenn ja, welche?</i> keine	Verkehrsbelastungen auf der B 182 und S 16 aus.
Landesdirektion Sachsen Ref. 43	bauleitplanung@lds.sachsen.de	26.06.2025	raumordnerische Stellungnahme: Die Planung steht in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung. Wir bitten um Beachtung der <u>fachlichen Hinweise anderer Fachreferate</u> der Landesdirektion Sachsen in diesem Schreiben. Die vorgelegten Unterlagen wurden auf folgenden Grundlagen geprüft: - Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 vom 12. Juli 2013, verbindlich seit 31. August 2013 (LEP 2013) und - Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS), verbindlich seit 16. Dezember 2021. 3. Raumordnerische Bewertung Mit den Zielstellungen für das Untersuchungsgebiet und mit der geplanten Aufstellung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt sich für die Raumordnungsbehörde vorerst keine Betroffenheit. Im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen kann die Raumordnungsbehörde für konkrete raumbedeutsame Planungen zu einer anderen raumordnerischen Bewertung kommen. Im Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS) sind für das Untersuchungsgebiet	- Keine Einwände, Planung steht in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung - Berücksichtigung regionalplanerischer Vorranggebiete (Hochwasserschutz; Arten- und Biotopschutz)

Träger	Mailadresse	Datum	Wesentliche Anmerkungen/Hinweise	Abwägungsergebnis
			teilweise Vorranggebiete festgelegt. Vorranggebiete sind Ziele der Raumordnung. Diese sollten im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Für Randbereiche des Untersuchungsgebiets ist in Karte 12 „Hochwasserschutz“ des RPI L-WS ein Vorranggebiet vorbeugender Hochwasserschutz (Überschwemmungsbereich) festgelegt. Gemäß Z 4.1.2.16 RPI L-WS sind Vorranggebiete vorbeugender Hochwasserschutz (Überschwemmungsbereich) von Bebauung freizuhalten. Für Teilbereiche ist in Karte 14 „Raumnutzung“ des RPI L-WS außerdem ein Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz festgelegt. 4. Raumordnungskataster Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflichtpflicht gemäß § 18 SächsLPlG.	
Landesdirektion Sachsen Ref. 42	thomas.pfeifer@lds.sachsen.de	26.06.2025	Das Referat 42L wurde um Stellungnahme bezüglich fachlicher Beurteilung der vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet Dommitzsch „Stadtachsen West-Ost“ gebeten. Der Untersuchungsbereich befindet sich in der Gemeinde Dommitzsch, im Landkreis Nordsachsen. Ein Teil des Untersuchungsbereiches befindet sich im nach § 72 Absatz 2 Nummer 2 SächsWG festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe (Bild1), welcher bis zu einem Hochwasserereignis, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, überschwemmt wird. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 Absatz 4 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Die zuständige Behörde kann nach § 78 Absatz 5 WHG die Errichtung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn das Vorhaben alle vier im Gesetz genannten Voraussetzungen kumulativ erfüllt. Die Beweislast für das Vorliegen der Ausnahmevoraussetzungen liegt bei dem Bauherrn. Des Weiteren sind Fließgewässer (bspw. Dommitzsch Grenzbach) beziehungsweise Fließgewässerabschnitte mit ihren Ufer- und Auenbereichen in ihren Biotop- und natürlichen Verbundfunktionen zu erhalten und von jeglicher Bebauung und Verbauung freizuhalten. Ist bei dem Vorhaben ein Gewässerrandstreifen betroffen, so ist zusätzlich die wasserrechtliche Befreiung von den Verboten im Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 5 WHG und § 24 Abs. 3 SächsWG erforderlich. Hinweis Diese Stellungnahme wurde auf Grundlage der derzeitigen Informationen erstellt, die mit der zur Verfügung gestellten Unterlage übermittelt wurden und ersetzt nicht eine eventuell erforderliche Anhörung im Genehmigungsverfahren.	- Keine Einwände - Plangebiet umfasst teilweise Elbe-Überschwemmungsgebiet → Untersagung der Errichtung/Erweiterung baulicher Anlagen gem. § 78 WHG - Fließgewässerabschnitte (bspw. Dommitzsch Grenzbach) mit ihren Ufer- und Auenbereichen sind zu erhalten und von Bebauung freizuhalten
Landestalsperrenverwaltung des FS SachsenBetrieb Elbaue/Mulde/Untere Weiße Elster	Be-trieb.EMUWE@ltv.sachsen.de	30.05.2025	Als Träger der Gewässerunterhaltungslast gemäß §§ 31 ff. SächsWG für die Gewässer I. Ordnung und als Bau- und Unterhaltungslasträger für öffentliche Hochwasserschutzanlagen gemäß §§ 78 ff. SächsWG sowie als Aufgabenträger gemäß § 71 Abs. 3 SächsWG für die Erstellung der Hochwassergefahren- und Risikomanagementunterlagen und darüber hinaus für den Freistaat Sachsen als Eigentümer der Gewässer- und wasserwirtschaftlichen Anlagengrundstücke gibt die Landestalsperrenverwaltung (LTV) folgende Stellungnahme ab: Im Untersuchungsbereich befindet sich keine Fließgewässer I. Ordnung, für welche die LTV als Unterhaltungslasträger zuständig ist. Das Gewässer „Grenzbach“, welches teilweise im Untersuchungsbereich liegt oder an dieses	Flächen im Bereich „Platz am Sandtor“ im Eigentum der LTV sind für Maßnahmen der Hochwassersicherung vorgesehen (Maßnahme Polder Dommitzsch) und stehen deshalb einer städtebaulichen Entwicklung nicht zur Verfügung → sollten dementsprechend nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden

Träger	Mailadresse	Datum	Wesentliche Anmerkungen/Hinweise	Abwägungsergebnis
			angrenzt, steht nicht in der Zuständigkeit der LTV, wird bei Hochwasserereignissen der Bundeswasserstraße Elbe jedoch rückstauwirksam. Öffentliche Hochwasserschutz- oder Rückhaltanlage oder sonstige wasserwirtschaftliche Anlagen in der Zuständigkeit der LTV sind im Untersuchungsbereich ebenfalls aktuell nicht vorhanden. Im Nordosten grenzt die öffentliche Hochwasserschutzanlage „Elbedeich links, nördlich Torgau / Elbe-li-Dommitzsch-Drebbigar“ unmittelbar an das Untersuchungsgebiet an. Wir verweisen im Weiteren auf die Planungen zur Errichtung des Flutungspolders Dommitzsch Nahe der Ortslage Dommitzsch jedoch außerhalb des Untersuchungsgebietes. Im Untersuchungsgebiet hat die LTV in Vorbereitung auf das genannte Vorhaben Polder Dommitzsch (vorbereitende Maßnahme Hochwasserrückstausicherung Grenzbach) bereits einige Grundstücke im Bereich „Platz am Sandtor“ erworben und die vormals dort vorhandene Wohnbebauung zurückgebaut. Für diese Grundstücke ist eine wohnbauliche oder sonstige bauliche Nutzung künftig ausgeschlossen. Diese Grundstücke nehmen somit nicht mehr an eine städteplanerischen/städtebaulichen Entwicklung teil oder stehen auch nicht für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen zur Verfügung partizipieren auch nicht von einer Stadtsanierung und sollten daher nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden. Im Übrigen sind weitere landeseigene Grundstücke in der Verwaltung der LTV im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden und somit nicht betroffen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass in Vorbereitung auf die genannte Maßnahme Polder Dommitzsch Teile des Stadtgebietes Dommitzsch (Gemarkung Dommitzsch Flur 11, 12, 13, 14, 15 und 16) auf der Positivliste hinsichtlich einer möglichen Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes nach § 99 a WHG vermerkt sind und daher bei Grundstücksveräußerungen in diesen Lagen die Ausübung dieses Vorkaufsrechtes durch den Freistaat Sachsen möglich ist. Wir bitten im Übrigen um Einbeziehung des Staatsbetriebes Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, Fachbereich Zentrales Flächenmanagement, als grundstücksverwaltende Dienststelle des Freistaates Sachsen. Belange der LTV sind im Übrigen von der Ausweisung des Untersuchungsgebietes bzw. einer Sanierungssatzung nicht unmittelbar betroffen. Dies stellt jedoch lediglich eine Einschätzung zum aktuellen Zeitpunkt dar. Landeseigene Flächen, Gewässer l. Ordnung samt deren Ufer und Gewässerrandstreifen, Staugewässer oder sonstige wasserwirtschaftliche Anlagen in der Zuständigkeit der LTV stehen für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, welche in Folge städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen zu erbringen sind, nicht zur Verfügung. Die Stellungnahme der LTV ersetzt keine sonstige Genehmigung oder Zustimmung des Freistaates Sachsen oder einer nachgeordneten Verwaltung. Die LTV ist bei wasserrechtlichen Folgeanträgen, wie diese sich u.U. aus städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ergeben können oder bei einer auch nur vorübergehenden Betroffenheit einer öffentlichen Hochwasserschutzanlage erneut zu beteiligen. Die Stellungnahme der LTV beinhaltet im Übrigen keine Aussage oder Abschätzung zur Hochwassersicherheit oder -gefährdung des Untersuchungsgebietes insbesondere auch in Hinblick auf regionale Hochwasserereignisse z.B. nach Starkniederschlägen. Die Prüfung der Zulässigkeit geplanter Maßnahmen aus wasserrechtlicher Sicht und insbesondere hinsichtlich der Belange des vorbeugenden	• Teile des Dommitzsch-er Stadtgebiets (Flur 11-16) unterliegen im Rahmen der geplanten Hochwasserschutz-Maßnahme Polder Dommitzsch gem. § 99a WHG dem gesetzlichen Vorkaufsrecht durch den Freistaat • Die landeseigenen Flächen im Zuständigkeitsbereich der LTV stehen ebenso anstehenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht zur Verfügung

Träger	Mailadresse	Datum	Wesentliche Anmerkungen/Hinweise	Abwägungs- ergebnis
			Hochwasserschutzes hat im Übrigen durch die zuständige Wasserbehörde und nicht durch die LTV zu erfolgen. Im Übrigen verweisen wir auf die der Gemeinde vorliegenden Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenunterlagen gemäß § 71 Abs. 3. SächsWG und auf die öffentlich / online einsehbaren Darstellungen des Landeshochwasserzentrums zu Hochwasser- oder Überschwemmungsgefahren. Teile des nördlichen Untersuchungsgebietes befinden sich förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet Elbe. Es wird um weitere Einbeziehung gebeten.	
Landratsamt Nordsachsen	bauordnung-denkmalschutz-planung@lra-nordsachsen.de	-		
Landratsamt Nordsachsen	bauordnung-denkmalschutz-planung@lra-nordsachsen.de	-		
Landratsamt Nordsachsen	bauordnung-denkmalschutz-planung@lra-nordsachsen.de	-		
Landratsamt Nordsachsen	bauordnung-denkmalschutz-planung@lra-nordsachsen.de	-		
Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH	auskunft@mitnetz-gas.de	27.05.2025	Vorgang-Nr.: TG-V114427 Die Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH (MIT-GAS) ist Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte und hat die per Pachtvertrag bevollmächtigte Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ GAS) beauftragt, alle Rechte und Pflichten im Rahmen von Genehmigungsverfahren/-planungen (TöB) sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und die erforderliche Stellungnahme abzugeben. Nach der Durchsicht der von Ihnen eingereichten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich Anlagen im angegebenen Bereich befinden. Für diese Anlagen erteilen wir folgende Auskunft, welche nicht als Erkundigung (Schachtschein) gilt: Gasmitteldruckleitungen und außer Betrieb Gasleitungen: Dazu übergeben wir die Bestandspläne Blattnr. 1-2 sowie die Daten im DWG-Format, Koordinatensystem ETRS89, Lagestatuts 489. Weiterhin erhalten Sie unsere "Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen" zur verpflichtenden Beachtung. Da einige Leitung eine ungenaue Lage aufweisen, empfehlen wir unbedingt Suchschachtungen vorab der Baumaßnahme vorzunehmen. Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, stimmen Sie sich unbedingt mit uns zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen ab. Wir weisen darauf hin, dass die MITNETZ GAS keinerlei Gewährleistung für die übergebenen Angaben hinsichtlich Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit in den Planwerken übernimmt. Bei Konvertierung von Daten in fremde Formate, muss grundsätzlich mit Datenveränderungen oder sogar mit Datenverlusten gerechnet werden. Außerdem wurden die beigelegten Pläne ausschließlich zur Dokumentation der Anlagen der MITNETZ GAS erstellt und genügen deshalb nur den entsprechenden Genauigkeitsanforderungen. Die Planinhalte besitzen keinen öffentlichen Charakter und nehmen bezüglich der Katasterdarstellung (sofern mitgeliefert) nicht am öffentlichen Glauben teil. Sie stellen in keiner Weise die Grundlage für rechtliche Handlungen dar. Die Nutzung der Daten ist nur im Rahmen der von Ihnen angefragten Zwecke gestattet, eine Weitergabe der Daten oder Auskunftserteilung an Dritte wird nicht erlaubt. Die Weitergabe der Planwerke an Dritte ist nicht gestattet. Bei derartigen Anfragen hat der Nutzer grundsätzlich auf die MITNETZ GAS zu verweisen.	Gasmitteldruckleitungen und außer Betrieb befindliche Gasleitungen im Gebiet → Einhaltung von Mindestabständen / Schutzstreifenbereichen und ggf. Abstimmung mit MITNETZ GAS für Sicherungsmaßnahmen

Träger	Mailadresse	Datum	Wesentliche Anmerkungen/Hinweise	Abwägungs- ergebnis
			Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist. Da unser Anlagenbestand ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, hat diese Stellungnahme eine Gültigkeit von 2 Jahren ab Ausstellungsdatum.	
Mitteldeutscher Verkehrsverbund GmbH	post@mdv.de		Wir haben uns das Vorhaben mit Fokus auf die Belange des ÖPNV angesehen und teilen Ihnen nach erfolgter Abstimmung mit dem Landkreis Nordsachsen und dem ÖPNV-Verkehrsunternehmen Nordsachsen Mobil GmbH ("Nomo") hierzu mit: - Der MDV verfolgt im Plangebiet keine eigenen Ziele, wir haben keine Planungen eingeleitet, die für das Vorhaben Bedeutung entfalten könnten. - Der MDV betreibt im Plangebiet keine Anlagen oder Einrichtungen; es liegen keine Bestandsunterlagen vor. - Im Plangebiet befindet sich die durch das Verkehrsunternehmen Nomo bediente und bereits barrierefrei ausgestaltete Bushaltestelle "Leipziger Straße". Für den Fall von Ausbauplanungen des Straßen- und Wegenetzes ist darauf zu achten, dass die Haltestelle ins Fußwegenetz so einbezogen wird, dass eine möglichst direkte und barrierefreie Erreichbarkeit gegeben ist. Innerhalb des Plangebietes werden derzeit die folgenden Haltestellen von Bussen im Linienverkehr befahren: - Bahnhofstraße - Leipziger Straße - Pretzcher Straße - Torgauer Straße (direkt am Sportpark) Alle Haltestellen werden von der Plusbuslinie 759 (stündlicher Takt Mo-Fr, Fahrtenangebot zusätzlich auch am Wochenende) bedient. Diese Linie verkehrt in Torgau ohne Umstieg weiter als Stadtverkehr. Die Haltestelle Dommitzsch, Bahnhofstraße ist bedeutsam für die Bedienung der Grundschule. Wir weisen darauf hin, dass sich für Grundschüler, welche den Buslinienverkehr nutzen, weiterhin ein zumutbarer Schulweg ergeben soll. Längere Wege für Grundschüler sollen vermieden werden. Für den Fall beabsichtigter Umbaumaßnahmen am Straßennetz ist darauf zu achten, dass hinsichtlich Querschnitten, Abbiegeradien (Schleppkurven), Querungshilfen etc. keine Erschwernisse für die Befahrbarkeit mit Linienbussen entstehen. Bei Sanierung bzw. Neubau von Straßen sollte grundsätzlich mit bedacht werden, dass zukünftig die Möglichkeit besteht, diese Straßen auch für den Busverkehr nutzen zu können, wenn sich der Bedarf herausstellt. Darüber hinaus sollte im Zusammenhang mit dem Ausbau von Straßen die Anlage eines Gehweges mit Beleuchtung vorgesehen werden, damit ÖPNV-Nutzende sichere Fußwegeverbindungen zwischen Wohnung und Haltestelle vorfinden. Für den Fall konkreter Maßnahmenplanungen am Straßen- und Haltestellennetz bitten wir Sie, das Verkehrsunternehmen "Nomo" in die entsprechenden Planungsprozesse frühzeitig einzubeziehen. Dies gilt auch für die Planung ggf.	• Beachtung der barrierefreien Zugänglichkeit von Bushaltestellen bei straßenbaulichen Maßnahmen • Berücksichtigung der Erfordernisse des Busverkehrs bei straßenbaulichen Maßnahmen • Förderung für barrierefreien Ausbau weiterer Bushaltestellen möglich (Falls Mittel im Landkreis, Eigenmittel vorhanden) • Vorschläge für neue Haltestellen: ○ "Ausbau" am westlichen Ende des Plangebiets ○ "Med. Zentrum/Apotheke" (in der August-Bebel-Straße, südlich an das Plangebiet angrenzend) • Anmerkung: Wohn-Entwicklungsgebiet an der Straße des Friedens sollte mit barrierefreiem Weg an Haltestelle „Jahnstraße“ angeschlossen werden

Träger	Mailadresse	Datum	Wesentliche Anmerkungen/Hinweise	Abwägungs- ergebnis
			erforderlicher Umleitungen des Linienverkehrs während der Bauphasen. Falls notwendig, ist unter den Bedingungen, dass im Förderprogramm zum Haltestellenausbau vom Landkreis Nordsachsen Mittel eingestellt sind und Eigenmittel durch die Stadt Dommitzsch bereitgestellt werden, eine förderfähige Finanzierung für den barrierefreien Ausbau weiterer der oben näher bezeichneten Haltestellen seitens des Landkreises Nordsachsen möglich. Die nachfolgenden Inhalte sind mit dem Verkehrsunternehmen Nordsachsen Mobil GmbH abgestimmt: Hinsichtlich der ÖPNV-Erschließung in Dommitzsch bestehen bezüglich der Haltestellendichte noch einzelne Lücken bzw. Defizite. Wir möchten deshalb anregen, im Zusammenhang mit den Planungen und Untersuchungen der Stadtachsen Maßnahmen zur Verbesserung zu prüfen. Hierdurch könnte auch die Attraktivität der Stadt Dommitzsch als Wohn- und Dienstleistungsstandort weiter verbessert werden. Die Lage der vorhandenen Haltestellen und Vorschläge zur möglichen Einrichtung neuer Haltestellen sind der beigefügten Anlage zu entnehmen. Im Detail betrifft dies: - neue Haltestelle "Ausbau" am westlichen Ende des Plangebiets - neue Haltestelle "Med. Zentrum/Apotheke" (in der August-Bebel-Straße, südlich an das Plangebiet angrenzend) Der in den Planungen als Entwicklungsgebiet für Wohnen vorgesehene Bereich an der Straße des Friedens sollte durch die Herstellung einer direkten, barrierefrei nutzbaren Fußwegeverbindung unmittelbar an die vorhandene Haltestelle "Jahnstraße" angebunden werden. Für Planung und Umsetzung der neuen Haltestellen ist in jedem Fall die Einbeziehung des Verkehrsunternehmens Nordsachsen Mobil GmbH und des Verkehrsamts des Landkreises Nordsachsen erforderlich. Ergänzend haben wir Ihnen den "Leitfaden zur Barrierefreiheit im Mitteldeutschen Verkehrsverbund" beigefügt. Dieser wurde durch die Verbundpartner des MDV gemeinsam erstellt und beschlossen und enthält auch Empfehlungen für die barrierefreie Ausgestaltung der Bushaltestellen.	
Nordsachsen Mobil GmbH	kontakt@nordsachsen-mobil.de	-		
Polizeidirektion Leipzig	poststelle.pd-l@polizei.sachsen.de	-		
Regionaler Planungsverband Leipzig-West-sachsen	post@rpv-vestsachsen.de	26.06.2025	Grundlage dieser Stellungnahme sind: • der Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013 und • der Regionalplan Leipzig-West-sachsen (RPI L-WS), verbindlich seit 16.12.2021. Für das Ziel- und Maßnahmenkonzept verweisen wir auf nachfolgende raumordnerische Erfordernisse. Die Stadt Dommitzsch ist im Regionalplan Leipzig-West-sachsen als Grundzentrum festgelegt. Grundzentren sind als übergeordnete oder lokale Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu sichern und zu stärken (Regionalplan Z 1.3.8). Gemäß Z 2.2.2.1 des LEP 2013 sind zur Verbesserung der Lebensverhältnisse in den Gemeinden integrierte Maßnahmen der Stadt- und Dorfentwicklung weiterzuführen. Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass	▪ Gemäß der Funktion als Grundzentrum gelten für Dommitzsch raumordnerische Ziele bei Entwicklungsmaßnahmen: Berücksichtigung historisches Siedlungsgefüge usw.

Träger	Mailadresse	Datum	Wesentliche Anmerkungen/Hinweise	Abwägungs- ergebnis
			- das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt, - die Innenstädte bzw. Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt, - Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt, - eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet, - die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie - beim Stadt- bzw. Dorfbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden (Regionalplan G 2.2.2.2). Die Bauleitplanung der Gemeinden soll eine Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen unterstützen. Dabei sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte vermieden werden (Z 2.2.1.7). Bei der Erstellung des Ziel- und Maßnahmenkonzepts sowie Umsetzung von Maßnahmen sollen darüber hinaus Vernetzungsmöglichkeiten zu den nördlich (Dommitzscher Grenzbach- aue) und östlich (Elbaue) an das Sanierungsgebiet angrenzenden Vorranggebiete Arten- und Biotopschutz berücksichtigt werden. Innerhalb des Siedlungsgefüges sollen siedlungsklimatisch relevante Strukturen und Räume mit ausgleichender Wirkung hinsichtlich sommerlicher Hitzebelastung geschaffen werden (LEP G 4.1.4.2). Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG ist den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen Rechnung zu tragen, die der Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen. Insofern muss die Vorsorge für das Siedlungsklima auch Strukturen innerhalb des Siedlungsgefüges einbeziehen. In den Städten muss das bestehende Freifächensystem hinsichtlich seiner Vegetationsstrukturen überprüft und unter Ergänzung von Brachflächen ein System aus siedlungsklimatisch wirksamen Grünflächen und verbindenden Vegetationsstrukturen, insbesondere Groß- und Straßenbäumen, entwickelt werden, das sommerliche Hitzebelastungen mildert und attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien schafft. Dabei sind Synergien im Sinne einer integrierten Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumentwicklung aufzugreifen (Begründung zu LEP G 4.1.4.2). Im Rahmen der Bauleitplanung sind die räumlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Schaffung klimatisch wirksamer Freiräume sowie den Luftaustausch zu schaffen. Dazu soll der Übergang der siedlungsklimatisch bedeutsamen Bereiche in das Siedlungsgefüge so berücksichtigt werden, dass ihr Wirkungsbereich möglichst tief in die Siedlung hineinreicht (Regionalplan Z 4.1.4.1). Zu den Aspekten der Auswirkungen durch klimatische Veränderungen in der Stadt oder entsprechende Anpassungsbedarfe verweisen wir auf Ergebnisse der im Rahmen des KlimaMORO I Westsachsen erstellten „Vulnerabilitätsanalyse Westsachsen“ (2011) sowie auf den „Fachbeitrag Naturschutz und Landschaftspflege zum Landschaftsrahmenplan Planungsregion Leipzig-Westsachsen“ (2019). Sie stehen auf der Homepage des Regionalen Planungsverbandes unter https://www.rpv-westsachsen.de/projekte/modellvorhaben-der-raumordnung-moro-	

Träger	Mailadresse	Datum	Wesentliche Anmerkungen/Hinweise	Abwägungsergebnis
			raumentwicklungsstrategien-zum-klimawandel/klimamoro-phase-i/ sowie https://www.rpy-vestsachsen.de/landschaftsrahmenplanung/ zum Download zur Verfügung.	
Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	Poststelle.lfulg@sme-kul.sachsen.de	25.06.2025	Hinweise: Für das zukünftige Sanierungsgebiet „Stadtachsen West-Ost“ sind vier Ziele vorgesehen, welche sich alle auf das Schutzgut Klima auswirken können. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sollen gemäß § 136 Abs. 4 BauGB u. a. dazu beitragen, dass die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung entwickelt wird. Die Ziele aus dem Klimaschutzgesetz (KSG) – die Reduzierung der Treibhausgasemissionen und die Stärkung und Verbesserung des Beitrags des Sektors Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft (vgl. § 3 und 3a KSG) – sind gemäß Berücksichtigungsgebot nach § 13 KSG durch die Träger öffentlicher Aufgaben bei Entscheidungen und Planungen zu berücksichtigen. Gleichmaßen haben die Träger öffentlicher Aufgaben die Ziele der Klimaanpassung zu berücksichtigen (§ 8 Klimaanpassungsgesetz (KAnG)). Dabei sind sowohl die bereits eingetretenen als auch die zukünftig zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen, insbesondere • Überflutung oder Überschwemmung bei Starkregen, Sturzfluten oder Hochwasser, • Absinken des Grundwasserspiegels oder Verstärkung von Trockenheit oder Niedrigwasser, • Bodenerosion oder • Erzeugung oder Verstärkung eines lokalen Wärmeinsel-Effekts. Zu berücksichtigen ist auch, dass Versickerungs-, Speicher- und Verdunstungsflächen im Rahmen einer wassersensiblen Entwicklung so weit wie möglich erhalten werden. Wie nach § 10 KAnG vorgegeben, befindet sich die vorsorgende Klimaanpassungsstrategie für Sachsen aktuell in Erstellung. Auf Landesebene werden weitere Konkretisierungen zur Umsetzung der Landesstrategie folgen (vgl. § 12 KAnG). Laut der Vulnerabilitätsanalyse¹ zählt Dommitzsch zu den zentralen Orten, die eine hohe Vulnerabilität gegenüber Hitzebelastungen aufweisen. Klimainformationen mit Empfehlungen für Maßnahmen werden durch das LfULG im Regionalen Klimainformationssystem (ReKIS)² u. a. als Klima-Steckbriefe für Kommunen bereitgestellt. Der Steckbrief für Dommitzsch ist in Anlage 1 angehängt. Die Daten können auch eigenständig unter ReKIS Expert³ bezogen werden. Eine Übersicht der in ReKIS verfügbaren Daten kann der Anlage 2 entnommen werden. Des Weiteren wird die Hinweiskarte Starkregengefahren⁴ online zur Verfügung gestellt. Diese zeigt Gebiete mit potenzieller Überflutung infolge eines Starkregeneignisses. Für die anstehende Sanierung können die Förderrichtlinie Energie und Klima/2023⁵ und die Förderrichtlinie Stadtgrün, Lärm, Radon – Förderbereich Stadtgrün⁶ von Bedeutung sein. ¹ https://www.rpy-vestsachsen.de/wp-content/uploads/projekte/moro-1/Moro1_Ergebnisse_Vulnerabilitaetsanalyse_Teil2_K.pdf	▪ Berücksichtigung Klimaschutzaspekte bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136 Abs. 4 und § 13 KSG ▪ Träger öff. Aufgaben müssen Klimafolgewirkungen berücksichtigen gemäß § 8 KAnG

Träger	Mailadresse	Datum	Wesentliche Anmerkungen/Hinweise	Abwägungsergebnis
			² http://rekis.hydro.tu-dresden.de/kommunal/#Steckbriefe ³ http://rekis.hydro.tu-dresden.de/rekis-expert/ ⁴ Hinweiskarte Starkregengefahren - LUIS - Landwirtschaft- und Umweltinformationssystem für Geodaten - sachsen.de ⁵ https://sab.sachsen.de/f%C3%B6rderung/energie-und-klima/20231 ⁶ https://www.smul-foerderung.sachsen.de/foerderbereich-stadtgruen-13622.html Weiterhin Übermittlung der Datenübersicht ReKIS und des Klimaschutzbriefes.	
			LfULG Stellungnahme Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange - Fluglärm - Anlagensicherheit / Störfallvorsorge - natürliche Radioaktivität - Fischartenschutz und Fischerei und - Geologie Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich. Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der unter Punkt 2.1 und 3.1 angegebenen Unterlagen vorgenommen: 1 Zusammenfassendes Prüfergebnis Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben als solchem keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die zu beachten sind. Zur Begründung und zu weiteren Hinweisen der natürlichen Radioaktivität siehe Gliederungspunkt 2. Wir empfehlen außerdem, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die in Punkt 3 folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen. Dort finden Sie auch die Antworten auf gestellte Fragen zum Untersuchungsgebiet. Die Belange des Fluglärms, Belange der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie Belange des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt. Wir bitten darum das LfULG über das Abwägungsergebnis / die Erwiderung des Vorhabenträgers vor Beschlussfassung zu informieren (Vgl. § 4 SächsUG)	▪ Keine Bedenken
weiter LfULG			2.1 Unterlagen [1] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz. [2] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 324) geändert worden ist. [3] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036; 2021 I S. 5261), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 324) geändert worden ist. [4] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des	▪

Träger	Mailadresse	Datum	Wesentliche Anmerkungen/Hinweise	Abwägungs- ergebnis
			Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABl. S. 1362). 2.2 Prüfergebnis Das Plangebiet befindet sich ... - in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig [1] liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor, - außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes [4] und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten. 2.3 Anforderungen zum Radonschutz Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind. Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung [4] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [2] festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen. Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen. 2.4 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte	

Träger	Mailadresse	Datum	Wesentliche Anmerkungen/Hinweise	Abwägungsergebnis
			an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle: □ Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz Telefon: (0371) 46124-221 Telefax: (0371) 46124-299 E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de Internet: www.smul.sachsen.de/bful https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.	
weiter LfULG			3 Geologie 3.1 Unterlagen Wir haben die Prüfung und Einschätzung auf der Grundlage des Inhaltes der nachfolgenden Unterlagen vorgenommen: [1] Schreiben der Wüstenrot Haus- und Städtebau, Frau Wiebke Knifka vom 22.05.2025 zu 11800 - Stadt Dommitzsch - Vorbereitende Untersuchungen im Gebiet „Stadtachsen West-Ost“ mit Gelungsbereich (digital) [2] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Datenfundus des Sächsischen Geologischen Dienstes - Bohrungsdaten, Gutachten, Berichte, Karten und Untergrundmodelle (hier: Geologische Karte der eisenzeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen M 1: 50.000, Geologische Übersichtskarte Sachsens M 1: 400.000) 3.2 Prüfergebnis Aus geologischer Sicht stehen dem Vorhaben [1] keine Bedenken entgegen. Zur ihrer Information werden nachfolgend noch geologische Hinweise gegeben. Ihre Fragen im Anschreiben werden im Einzelnen wie folgt beantwortet: - Sind im Untersuchungsgebiet eigene Ziele, Planungen oder laufende Projekte von der o. g. Zielstellung betroffen und im Zuge einer städtebaulichen Sanierung zu berücksichtigen? 4 Nein - Befinden sich im Untersuchungsgebiet Anlagen oder Einrichtungen Ihres Aufgabenbereichs, die von der o. g. Zielstellung betroffen und im Zuge einer städtebaulichen Sanierung zu berücksichtigen 4 Nein - Besteht im Untersuchungsgebiet Investitions- oder sonstiger Handlungsbedarf an den Anlagen oder Einrichtungen Ihres Aufgabenbereichs? 4 keine Anlagen vorhanden - Werden Auswirkungen der demografischen Entwicklung der Stadt (Bevölkerungsrückgang) auf die Auslastung von Anlagen und Einrichtungen im Untersuchungsgebiet erwartet? (Ggf. bitte Kennzahlen im Vergleich zur Gesamtstadt übermitteln) 4 keine Betroffenheit - Werden – Ihren Aufgabenbereich betreffend – Auswirkungen durch die klimatischen Veränderungen in der Stadt (Zunahme heiße Tage, Trockenperioden, Starkregenereignisse) oder entsprechende Anpassungsbedarfe erwartet? Wenn ja, welche? 4 Zur Information: Durch Starkregenereignisse können generell oberflächige Massenbewegungen ausgelöst werden (z. B. Rutschungen und Schlammlawinen). Diese Massenbewegungen können auch in den geologischen Untergrund hineinreichen und tiefe Rinnen verursachen oder Fundamente aus- bzw. unterspülen. Im Planungsbereich ist zwar ein geringes morphologisches Relief (Geländeneigung)	▪ Berücksichtigung von Bodenveränderungen bei Umbauten an Gebäuden (insb. Absenkungen bei Erhöhung der Baulast) ▪ Berücksichtigung möglicher Grundwasseranstiege im Baugrund während Hochwasserperioden der Elbe ▪ Erwartbare Begrenzung der Bohrtiefe bei Geothermiebohrungen seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde (untere Wasserbehörde des Landkreises Nordsachsen) auf ein maximales Tiefenniveau von ca. 25 m NHN

Träger	Mailadresse	Datum	Wesentliche Anmerkungen/Hinweise	Abwägungs- ergebnis
			vorhanden, vollständig auszuschließen ist diese Gefährdung jedoch nicht. - Sind Ihnen im Untersuchungsgebiet wesentliche städtebauliche oder funktionale Missstände (Ihren Aufgabenbericht betreffend) bekannt? Wenn ja, welche? 4 Nein 3.3 Geologische Hinweise Planungsgrundlagen zum Baugrund - Baugrunduntersuchungen Sofern Bauvorhaben geplant werden, sind projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 angeraten. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, Grundwasserflurabstand, Versickerungsfähigkeit) und zur Tragfähigkeit des Baugrundes konkretisiert werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Baugrund-/Untergrundverhältnisse angepasst werden können. Bezüglich von An- und Umbauten im Rahmen der Sanierung wird aus ingenieurgeologischer/geotechnischer Sicht vorsorglich darauf hingewiesen, dass diese in der Regel mit einem veränderten Lastabtrag einhergehen und der Baugrund darauf mit Setzungen reagiert. Diese Setzungen müssen für das Bauwerk verträglich sein. Aufgrund der Nähe zur Elbe und den wasser-durchlässigen Sanden/Kiesen im Baugrund des Stadtgebietes ist mit flumachen Grundwasserständen und grundwassergesättigten oder grundwasserbeeinflussten Bereichen zu rechnen, zumindest temporär bei Grundwasserhochständen oder Hochwasserereignissen. An einbindenden Baukörpern und in Gründungsbereichen sind Grundwasseraufstauungen zu beachten sowie der mögliche Auftrieb von Fundamenten zu berücksichtigen. Hydrogeologie (R105 Marcus Richter) Das betreffende Areal befindet sich im Verbreitungsgebiet der tertiären Glimmersand- und Glaukonitsandschichten (tieferer Abschnitt des sog. Grundwasserleiters 5). Im benannten Gebiet ist ab einer Teufe von ca. 20 m NHN mit dem Antreffen der Sande zu rechnen. Die Glimmersandschichten/Glaukonitsandschichten stellen aufgrund ihrer weitflächigen Verbreitung, der hohen Schutzfunktion ihrer Deckschichten sowie der guten Ergiebigkeit des Grundwasserleiters bzw. der Qualität des Grundwassers einen bedeutenden Grundwasserleiter im Bereich des Landkreises Nordsachsen dar, der langfristig vor Eingriffen geschützt werden soll. Es ist daher zu erwarten, dass im Zuge von Sanierungsmaßnahmen denkbare Geothermiebohrungen seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde (untere Wasserbehörde des Landkreises Nordsachsen) auf ein maximales Teufenniveau von ca. 25 m NHN begrenzt werden. Verfügbare geologische Daten Über LUIS (Landwirtschaft- und Umweltinformationssystem für Geodaten - Startseite - Geologie - sachsen.de) sind alle Informationen zur Datenbereitstellung des Fachthemas Geologie abrufbar. Hier finden Sie - Dokumente des Geoarchivs - Digitale Bohrungsdaten - Digitale geologische Karten - Digitale 3D-Modelle - Publikationen und Druckerzeugnisse - Gesetzliche Regelungen und Nutzungsbedingungen	
weiter LfULG			Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zu-	▪ Bodenuntersuchungen sind dem LfULG vor Maßnahmenbeginn anzuzeigen (Bohranzeige); Ergebnisse sind dem

Träger	Mailadresse	Datum	Wesentliche Anmerkungen/Hinweise	Abwägungsergebnis
			ständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln. Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG). Wir bitten um Übernahme eines entsprechenden Hinweises in die Planunterlagen. Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba). Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeolDG unberührt.	LfULG zu übermitteln
Sächsisches Oberbergamt	Poststelle@oba.sachsen.de	28.05.2025	Bergbehördliche Mitteilung 2025/0903 Entsprechend § 7 Abs. 1 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187) teilt das Sächsische Oberbergamt zum Vorhaben Folgendes mit: Das Vorhaben liegt in einem Gebiet, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Der nördliche Teil des Untersuchungsgebietes tangiert eine ehemalige Sandgrube (s. beigefügten Lageplan). In diesem Zusammenhang können dort Auf- bzw. Verfüllungen vorhanden sein. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sollten Beachtung finden. Hinweis: Diese Stellungnahme wurde nach aktueller Prüfung der Sachlage und den uns gegenwärtig vorliegenden Informationen erarbeitet. Sie gibt den derzeitigen Kenntnisstand des Sächsischen Oberbergamtes wieder und gilt für das angezeigte Vorhaben/Grundstück. Die eingereichten Unterlagen wurden zu den Akten genommen.	In Vergangenheit wurden bergbauliche Arbeiten durchgeführt (im nördlichen Teil tangiert ehem. Sandgrube das Gebiet) → Beachtung der Baugrundverhältnisse bei Baumaßnahmen
Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement	poststelle1@sib.smf.sachsen.de	24.06.2025	Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement (SIB) – Geschäftsbereich ZFM – hat grundsätzlich keine Einwände/Hinweise gegen die Vorbereitende Untersuchungen im Gebiet „Stadtachsen West-Ost“ der Stadt Dommitzsch. Die im Plangebiet befindlichen Flurstücke 336, 337, 338, 343, 344, 9/1, 9/2 der Gemarkung Dommitzsch Flur 12 befinden sich in der Hochwasserschutzmaßnahme „Polder Dommitzsch“. Die LTV in Rötha ist daher zwingend am Verfahren zu beteiligen. Abschließend bitte ich Sie, den Staatsbetrieb SIB – Geschäftsbereich ZFM – auch weiterhin an den Planungen zu beteiligen.	- Keine Einwände - Beteiligung der Landestalsperrenverwaltung erforderlich (bereits erfolgt) - SIB möchte weiterhin an Planung beteiligt werden
Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Elbe	wsa-elbe@wsv.bund.de	02.06.2025	Unternehmen ist nicht betroffen.	Keine Betroffenheit/ Einwände

Träger	Mailadresse	Datum	Wesentliche Anmerkungen/Hinweise	Abwägungsergebnis
Zweckverband zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Torgau-Westelbien	info@zweckverband-torgau.de	26.06.2025	Die Stadt Dommitzsch gehört zum Versorgungsgebiet des Zweckverbandes Torgau-Westelbien. Im Planungsbereich befinden sich Trinkwasserleitungen in der Zuständigkeit des Zweckverbandes, die vor Beschädigungen zu schützen sind und in ihrer Lage nicht verändert oder überbaut werden dürfen. Konkrete Planungen einzelner Baumaßnahmen sind mit dem Zweckverband im Rahmen der Genehmigungsplanung abzustimmen. Im Weiteren plant der Zweckverband mittelfristig in der, am angezeigten Gebiet, angrenzenden Wittenberger Straße, die Trinkwasserleitung zu erneuern.	• Beachtung der Trinkwasserleitungen bei Baumaßnahmen → dürfen in ihrer Lage nicht verändert oder überbaut werden • Mittelfristig Erneuerung der Trinkwasserleitung in der angrenzenden Wittenberger geplant

Anlage 5



Wolkenkratzer, Dommitzsch 001, CC BY-SA 4.0

+2.7 °C

Temperatursteigerung
bis zum Jahr 2050

Klimainformationen

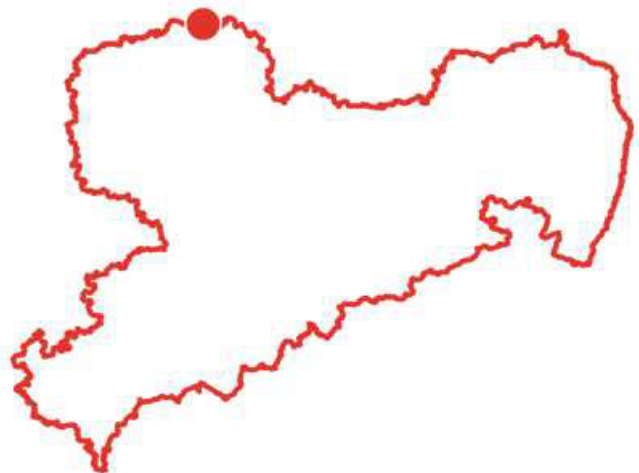
Sächsisches Landesamt für Umwelt,
Landwirtschaft und Geologie

Klimawandel in Ihrer Region

- In 25 Jahren sind die derzeit heißesten Jahre nur noch durchschnittlich
- Starke Zunahme von Heißen Tagen/ sommerlicher Hitze
- Dauerfrost wird immer weniger wahrscheinlich
Kälteperioden werden abnehmen
- Der Jahresniederschlag ändert sich in der Zukunft nur geringfügig
- Allerdings gibt es Veränderungen innerhalb der Jahreszeiten
- Im Sommer nimmt der Niederschlag ab und im Winter zu

Wichtige Maßnahmen

- Erstellung eines Hitzeaktionsplanes
- Anpassung der Bauleitplanung und des Gebäudebestandes an Hitze
- Der Winterdienst bleibt weiterhin notwendig
- Schutz der älteren Menschen, Berufstätigen und kleinen Kinder vor Hitze
- Anpassung der Bauleitplanung an Wechsel von Starkregen und Trockenheit
- Kanalisation entsprechend dimensionieren
- Wasserrückhalt in der Fläche erhöhen
- Böden entsiegeln





Klimawandel in Ihrer Region

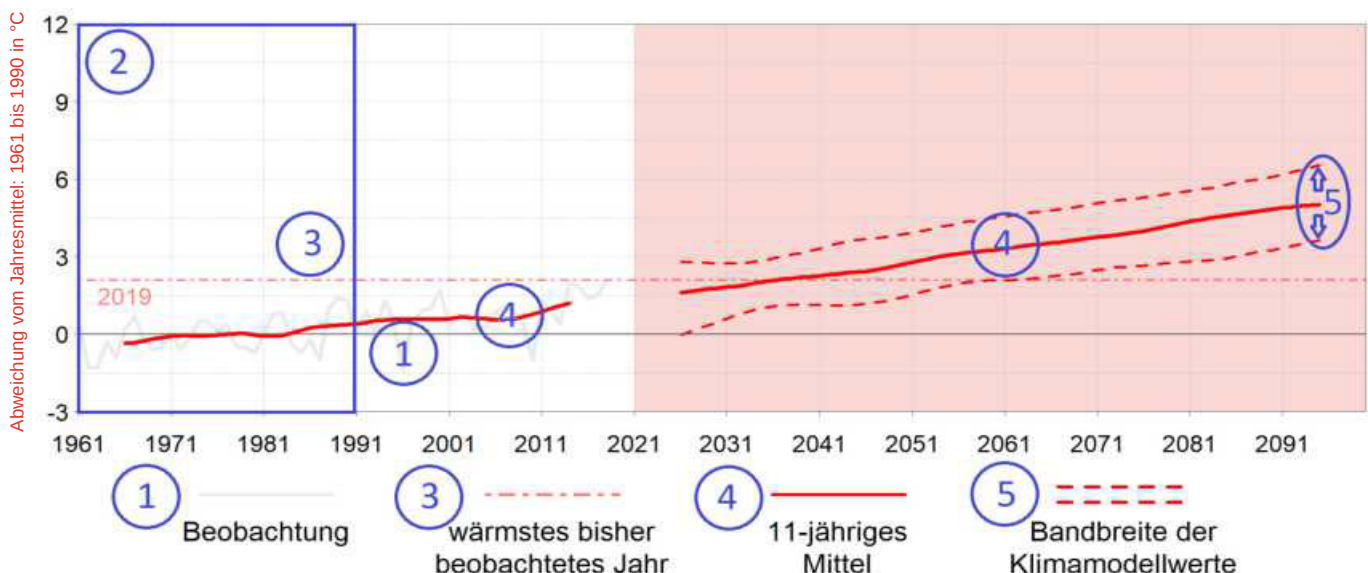
Die Auswirkungen des globalen Klimawandels aufgrund steigender Treibhausgaskonzentrationen zeigen sich besonders deutlich regional und lokal. Die für den Freistaat Sachsen relevanten Auswirkungen sind steigende Temperaturen, ein verändertes Niederschlagsverhalten und damit einhergehend häufigere und stärkere Wetterextreme wie Starkregen, Hitzewellen und Trockenheit. Zwischen den sächsischen Regionen gibt es jedoch erkennbare Unterschiede. Um Anpassungsmöglichkeiten an den Klimawandel zu entwickeln, sind zuverlässige Klimainformationen auf Grundlage von Beobachtungs- und Klimamodelldaten nötig. Das Faktenblatt stellt Analysen bisher beobachteter sowie zukünftig zu erwartender Klimaänderungen bis zum Ende des 21. Jahrhunderts für Ihre Gemeinde zur Verfügung.

Vergangenheit & Gegenwart Beobachtungsdaten

Das Messnetz des Deutschen Wetterdienstes liefert die Beobachtungsdaten (1) von Temperatur, Niederschlag sowie weiterer Klimakenngrößen zur Analyse des aktuellen und vergangenen Klimas. Dafür werden Abweichungen von den 30-Jahres-Mittelwerte unterschiedlicher Zeiträume verglichen. Üblich ist der Vergleich mit den durchschnittlichen Bedingungen des Zeitraums 1961–1990 (2). Weltweit kann man so aussagekräftige Informationen über die Veränderung des Klimas ableiten. Zur besseren Vorstellung der Größenordnung der Klimaänderung werden prägnante Einzeljahre gegenübergestellt (3). Das über 11 Jahre gleitende Mittel (4) glättet die jährlichen Schwankungen, um den Trend der zeitlichen Entwicklung zu verdeutlichen.

Zukunft Klimaprojektionen

Klimamodelle sind komplexe Computerprogramme, die für unterschiedliche Szenarien zum Bevölkerungswachstum, zu sozio-ökonomischen und weiteren gesellschaftlichen Entwicklungen Klimaprojektionen bis zum Ende des 21. Jahrhunderts berechnen. Um Unsicherheiten bei der Modellierung zu berücksichtigen, werden verschiedene Modelle zur Berechnung des zukünftigen Klimas verwendet. Das Ergebnis ist ein Ensemble von Klimamodellen, deren Projektionen eine Bandbreite (5) an möglichen Klimaentwicklungen für jedes Szenario aufspannen. Der hier verwendete Auszug aus dem Mitteldeutsche Kernensemble* (MDK) besteht aus 7 Klimamodellen, deren Projektionen auf der Grundlage des Szenarios RCP8.5 (ohne globalen Klimaschutz) zeigen, wie sich unser Klima bei weiterhin ungebremsten Treibhausgasemissionen für die Zeiträume 2021–2050 und 2071–2100 speziell in Mitteldeutschland entwickeln könnte.





Temperaturentwicklung

Dommitzsch

Kurze Fakten

• Beobachtung

Jahresmitteltemperatur 1961 bis 1990: 8.8 °C
Veränderungen im Zeitraum 1991 bis 2020:

Zunahme der Jahresdurchschnittstemperatur

• Projektionen (2071 bis 2100)

Zunahme der Jahresdurchschnittstemperatur
stärkste projizierte Temperaturveränderung:

+5.2 °C im Sommer

geringste projizierte Temperaturveränderung:

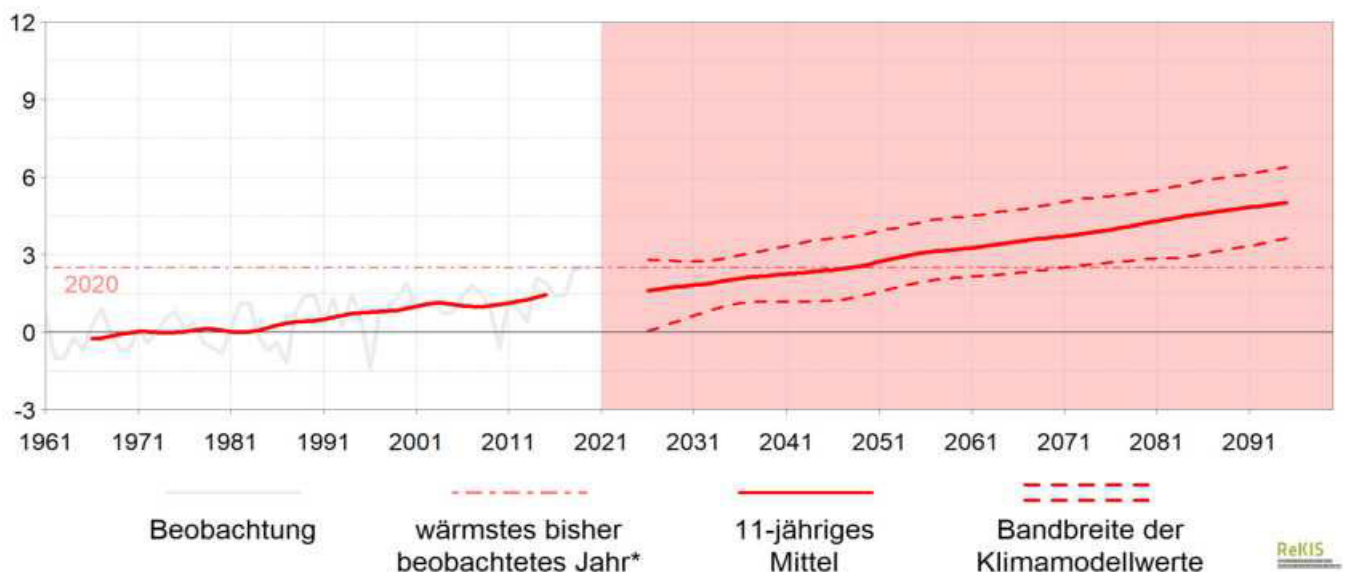
+3.9 °C im Frühling

Herausforderung

- starke Zunahme der Sommertemperatur
- Berücksichtigung bei der Stadtplanung notwendig, z. B. Beschattung, Ausrichtung von Gebäuden, Klimatisierung öffentlicher Einrichtungen
- neue Krankheitsüberträger und Erreger
- erhöhtes Schädlingsaufkommen
- aber weiterhin auch kalte Winter möglich

Temperaturentwicklung**

Abweichung vom Jahresmittel: 1961 – 1990 in °C



	Jahr	Frühling	Sommer	Herbst	Winter
Beobachtung in °C**					
1961–1990	8.8	8.4	17.5	9.4	0.3
Abweichung in °C**					
1991–2020	+1.1	+1.1	+1.3	+0.5	+1.2
2021–2050	+1.9	+1.9	+2.1	+2	+2.1
2071–2100	+4.4	+3.9	+5.2	+4.5	+4.8
1996 (Kältestes Jahr*)	–1.4	–1.2	–0.5	–0.6	–3.7
2020 (Wärmstes Jahr*)	+2.5	+1	+2.3	+1.9	+4.2

ReKIS

* Bezugszeitraum 1961 bis 2020

** Flächenmittel bezogen auf Dommitzsch



Sommertage

Dommitzsch

- **Sommertag:**
mehr als 25 °C Tagesmaximumtemperatur
- **Herausforderungen:**
erhöhte Belastung für den Kreislauf
- **Maßnahmen:**
Verschatten, kühle Orte ausweisen,
Trinkwasserspender, angepasstes Bauen,
Klimatisierung von Gebäuden

Beobachtung in Tagen

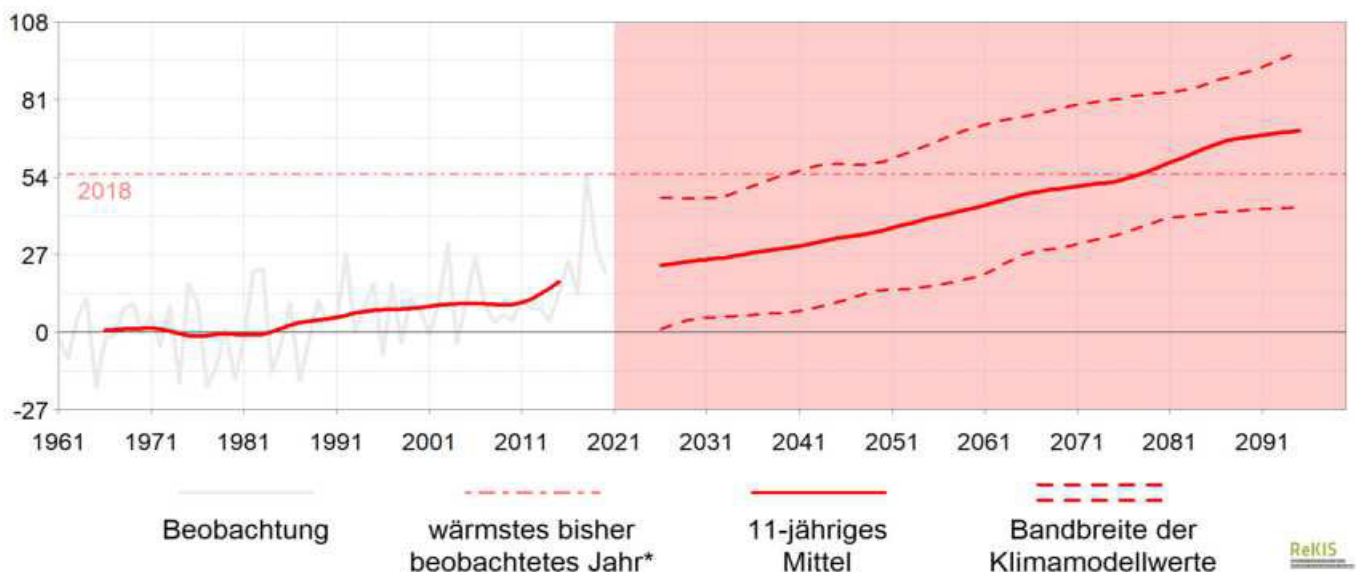
1961–1990	36
-----------	----

Abweichung in Tagen

1991–2020	+13
2021–2050	+28
2071–2100	+66
1977 (Kältestes Jahr*)	–18
2018 (Wärmstes Jahr*)	+56

Sommertage**

Abweichung vom Jahresmittel: 1961 – 1990 in Tagen

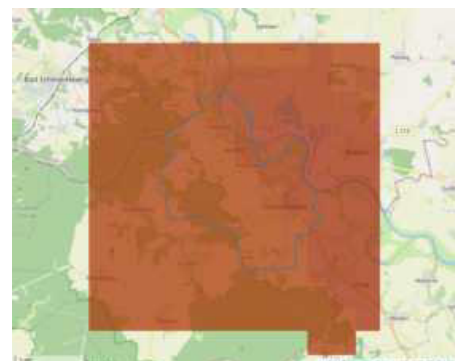


Anzahl der Sommertage

1991 – 2020 vs 1961–1990



2021–2050 vs 1961–1990



ReKIS

* Bezugszeitraum 1961 bis 2020
** Flächenmittel bezogen auf Dommitzsch

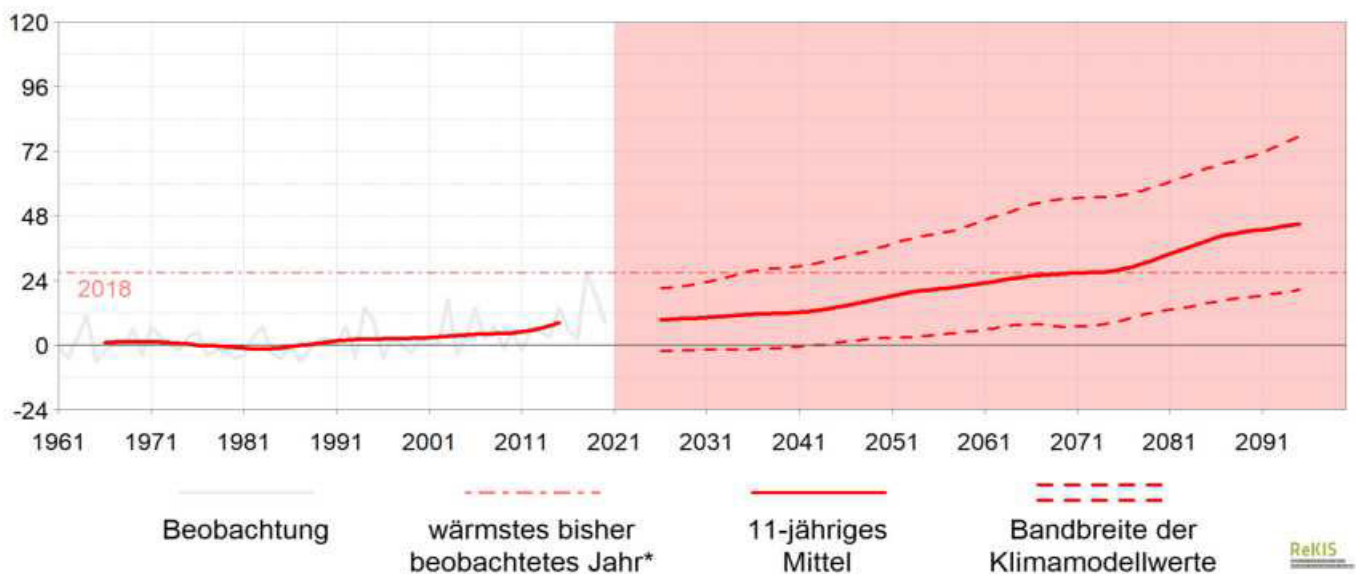


- **Heißer Tag*:**
mehr als 30 °C Tagesmaximumtemperatur
jeder Heiße Tag auch ein Sommertag
- **Herausforderungen:**
starke Belastung für den Kreislauf
erhöhte Anforderungen an Infrastruktur
- **Maßnahmen:**
verschatten, kühle Orte ausweisen,
Hitzewarnsysteme einrichten, öffentliche
Trinkwasserspender, angepasstes Bauen,
Klimatisierung von Altenheimen, Schulen und
Krankenhäuser

Beobachtung in Tagen	
1961–1990	7
Abweichung in Tagen	
1991–2020	+5
2021–2050	+12
2071–2100	+39
1987 (Kältestes Jahr*)	–6
2018 (Wärmstes Jahr*)	+27

Heiße Tage**

Abweichung vom Jahresmittel: 1961 – 1990 in Tagen

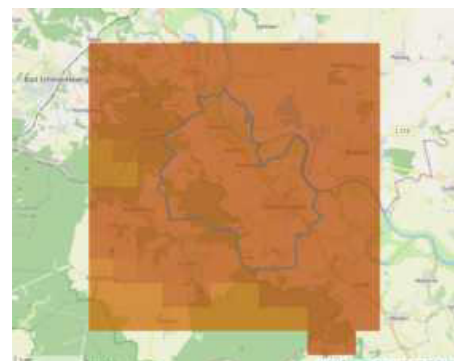


Anzahl der Heißen Tage

1991 – 2020 vs 1961–1990



2021–2050 vs 1961–1990



< Abnahme

Zunahme >



ReKIS

* Bezugszeitraum 1961 bis 2020

** Flächenmittel bezogen auf Dommitzsch

Karten erstellt im Auftrag des LfULG

Geodatenbasis: © 2025

Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen

Leaflet | © OpenStreetMap contributors, CC-BY-SA

Geofachdaten: © 2025 Sächsisches Landesamt für Umwelt
Landwirtschaft und Geologie



- **Frosttag:**
weniger als 0 °C Tagesminimumtemperatur
- **Herausforderungen:**
keine Schneesicherheit
Bevölkerungsschutz (dünne Eisdecken)
zusätzliche Grünschnittpflege durch
Verlängerung der Vegetationsperiode
erhöhtes Schadrisko durch Spätfröste
- **Maßnahmen:**
Winterdienste aufrecht erhalten

Beobachtung in Tagen

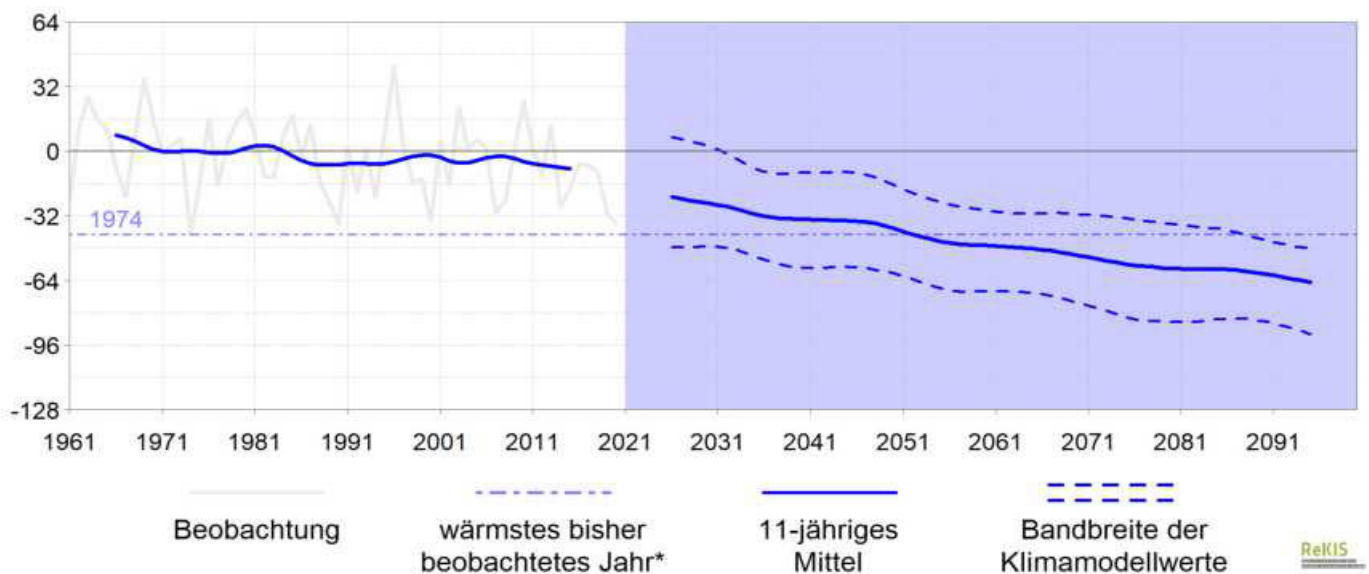
1961–1990	89
-----------	----

Abweichung in Tagen

1991–2020	-11
2021–2050	-28
2071–2100	-58
1974 (Wärmstes Jahr*)	-46
1996 (Kältestes Jahr*)	+37

Frosttage**

Abweichung vom Jahresmittel: 1961 – 1990 in Tagen



Anzahl der Frosttage

1991 – 2020 vs 1961–1990

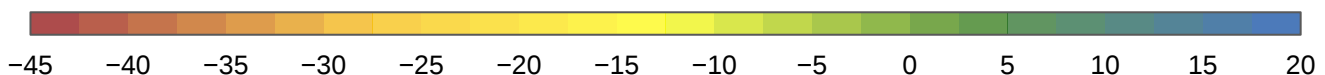


2021–2050 vs 1961–1990



< Abnahme

Zunahme >



ReKIS

* Bezugszeitraum 1961 bis 2020

** Flächenmittel bezogen auf Dommitzsch

Karten erstellt im Auftrag des LfULG

Geodatenbasis: © 2025

Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen

Leaflet | © OpenStreetMap contributors, CC-BY-SA

Geofachdaten: © 2025 Sächsisches Landesamt für Umwelt
Landwirtschaft und Geologie



- **Eistag*:**
weniger als 0 °C Tagesmaximumtemperatur
jeder Eistag auch ein Frosttag
- **Herausforderungen:**
keine Schneesicherheit
Bevölkerungsschutz (dünne Eisdecken)
zusätzliche Grünschnittpflege durch
Verlängerung der Vegetationsperiode
- **Maßnahmen:**
Winterdienste aufrecht erhalten

Beobachtung in Tagen

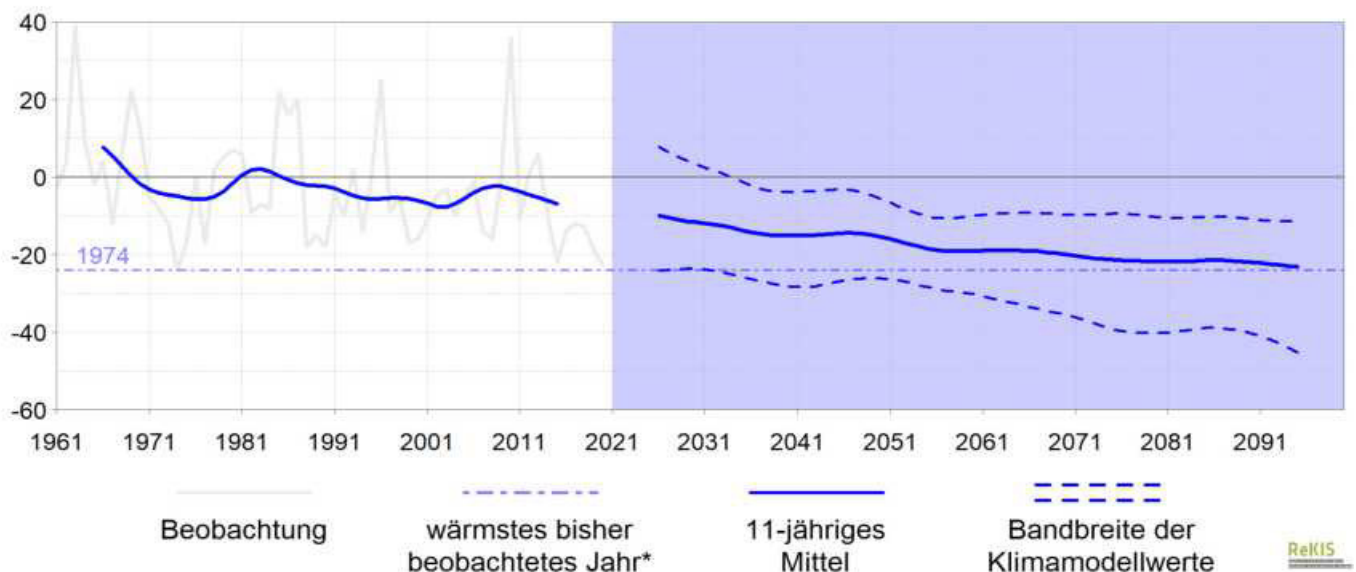
1961–1990	24
-----------	-----------

Abweichung in Tagen

1991–2020	-6
2021–2050	-12
2071–2100	-22
1974 (Wärmstes Jahr*)	-24
1963 (Kältestes Jahr*)	+39

Eistage**

Abweichung vom Jahresmittel: 1961 – 1990 in Tagen

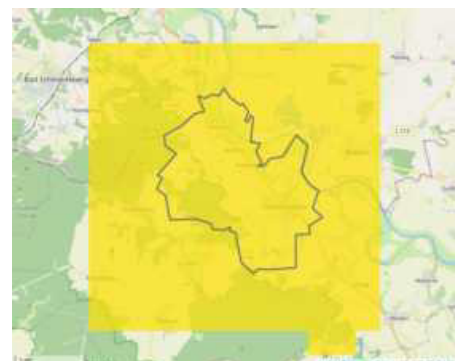


Anzahl der Eistage

1991 – 2020 vs 1961–1990



2021–2050 vs 1961–1990



< Abnahme

Zunahme >



ReKIS

* Bezugszeitraum 1961 bis 2020
** Flächenmittel bezogen auf Dommitzsch



Kurze Fakten

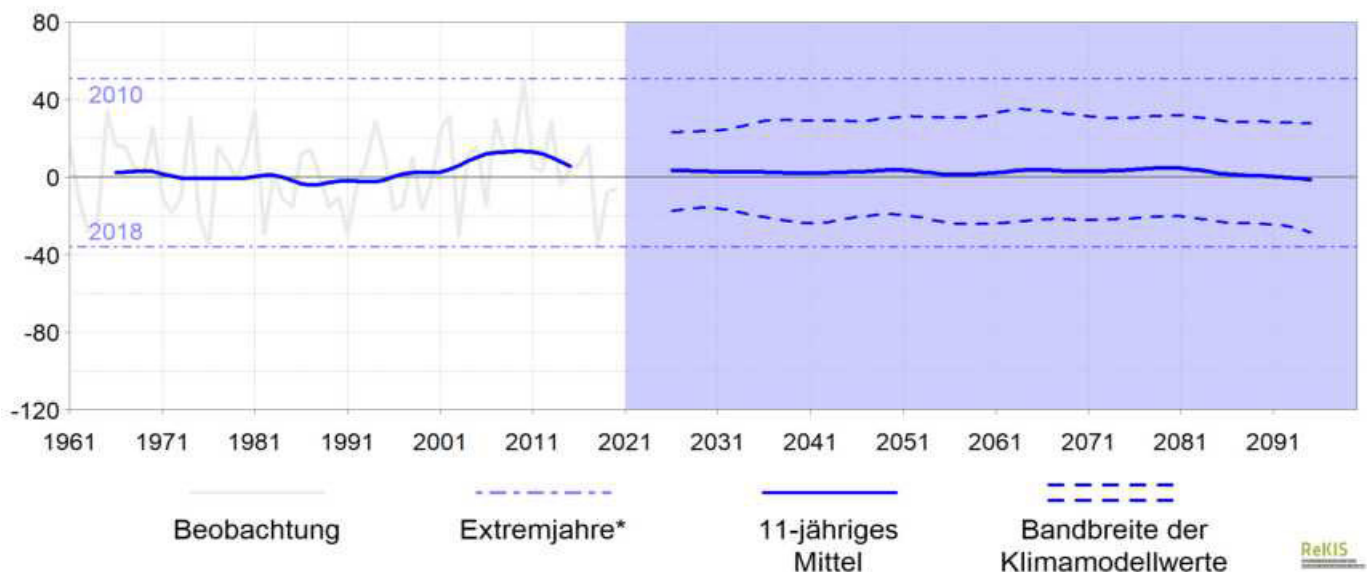
- Jahresniederschlag 1961 bis 1990: 609 mm
- Veränderungen im Zeitraum 1991 bis 2020: kaum Änderung der Jahressumme
- Projektionen (2071 bis 2100): kaum Änderung der Jahressumme
- stärkste projizierte Niederschlagszunahme: +17 % im Frühling
- stärkste projizierte Niederschlagsabnahme: -20 % im Sommer

Herausforderung

- mittel- und langfristig ist mit einer geringen Änderung des mittleren Jahresniederschlags zu rechnen, allerdings zeigen die Modelle eine Abnahme der Sommer- und Zunahme der Winterniederschläge
- Folge: längere Trockenphase unterbrochen von einzelnen (Stark-)Regenereignissen
- verstärkte Erosion trockener Böden
- mehr Sedimenteintrag in das Kanalnetz

Niederschlagsentwicklung**

Abweichung vom Jahresmittel: 1961 – 1990 in %



	Jahr	Frühling	Sommer	Herbst	Winter
Beobachtung in mm**					
1961–1990	609	145	196	134	134
Abweichung in %**					
1991–2020	+9	-2	+8	+15	+14
2021–2050	+4	+12	-7	+6	+9
2071–2100	+2	+17	-20	+5	+15
2018 (regenärmstes Jahr*)	-33	-24	-61	-45	+9
2010 (regenreichstes Jahr*)	+57	+36	+35	+133	+36

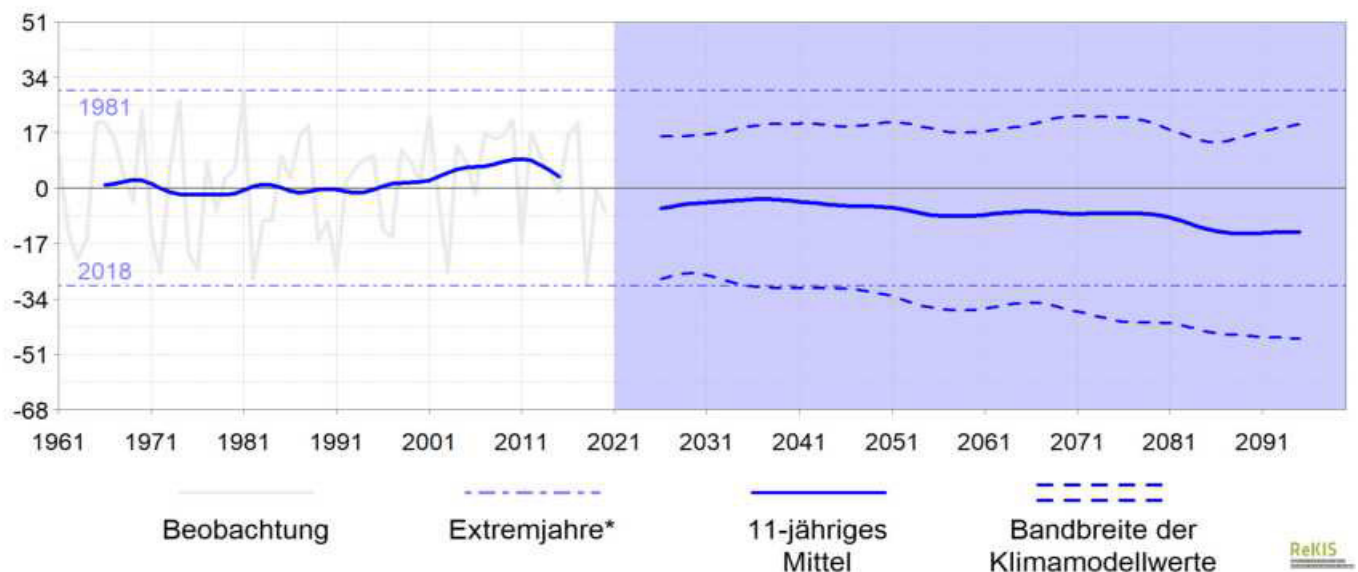


- **Regentag:**
Tagesniederschlagssumme > 1mm
- **Herausforderungen:**
Verringerte Wasserverfügbarkeit
- **Maßnahmen:**
Regenwassernutzung ermöglichen bzw. optimieren (intelligentes Wassermanagement)
Bewässerung von Stadtgrün

Beobachtung in Tagen	
1961–1990	120
Abweichung in Tagen	
1991–2020	0
2021–2050	–5
2071–2100	–11
2018 (regenärmstes Jahr*)	–33
1981 (regenreichstes Jahr*)	+28

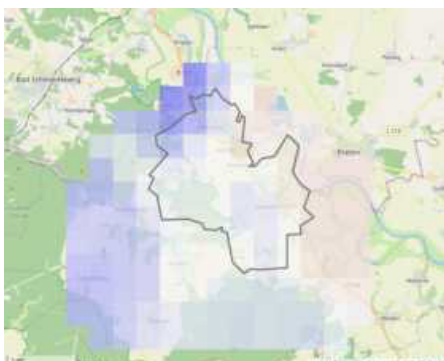
Regentage**

Abweichung vom Jahresmittel: 1961 – 1990 in Tagen



Anzahl der Regentage

1991 – 2020 vs 1961–1990

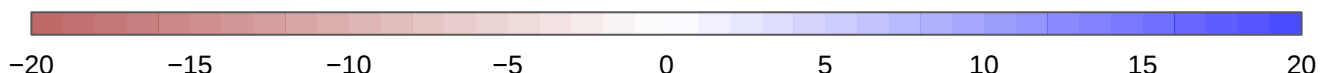


2021–2050 vs 1961–1990



< Abnahme

Zunahme >



ReKIS

* Bezugszeitraum 1961 bis 2020
** Flächenmittel bezogen auf Dommitzsch



Starkregentage

Dommitzsch

- **Starkregentag:**

Tagesniederschlagshöhe entspricht den obersten 10% zwischen 1961 und 1990

- **Herausforderungen:**

Schäden durch Erosion o. Überschwemmung

- **Maßnahmen:**

Möglichkeiten zum Regenwasserrückhalt in der Fläche schaffen, z. B. durch Rigolen, Kanalisation anpassen
technischen Hochwasserschutz ggf. ausbauen

Beobachtung in Tagen

1961–1990

18

Abweichung in Tagen

1991–2020

+2

2021–2050

+2

2071–2100

+3

1976 (geringste Anzahl*)

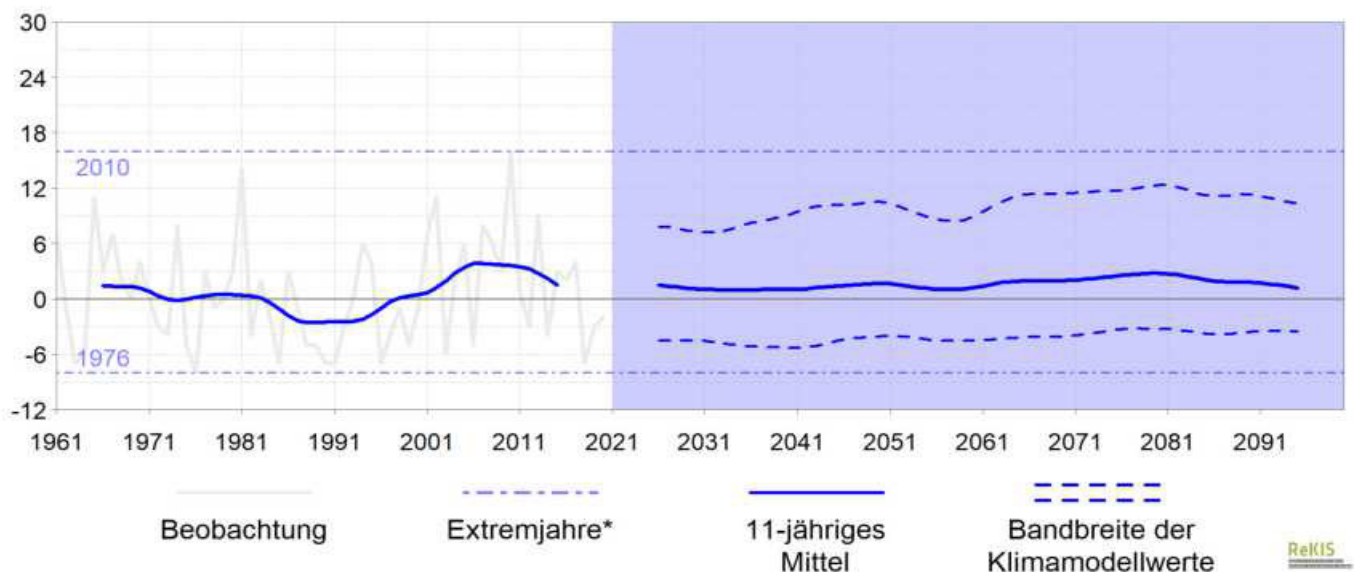
-8

2010 (höchste Anzahl*)

+17

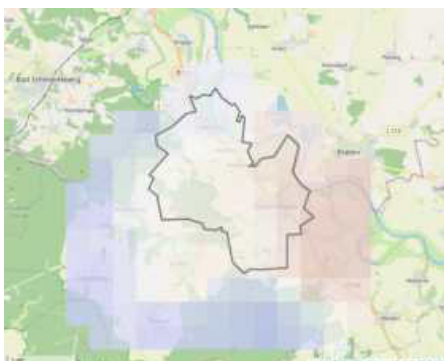
Starkregentage**

Abweichung vom Jahresmittel: 1961 – 1990 in Tagen



Anzahl der Tage mit Starkregen

1991 – 2020 vs 1961–1990

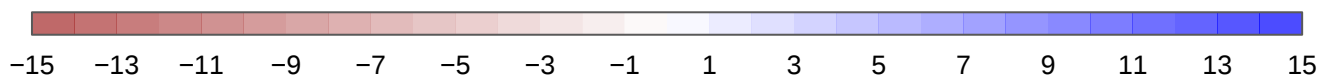


2021–2050 vs 1961–1990



< Abnahme

Zunahme >



ReKIS

* Bezugszeitraum 1961 bis 2020

** Flächenmittel bezogen auf Dommitzsch

Karten erstellt im Auftrag des LfULG

Geodatenbasis: © 2025

Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen

Leaflet | © OpenStreetMap contributors, CC-BY-SA

Geofachdaten: © 2025 Sächsisches Landesamt für Umwelt
Landwirtschaft und Geologie

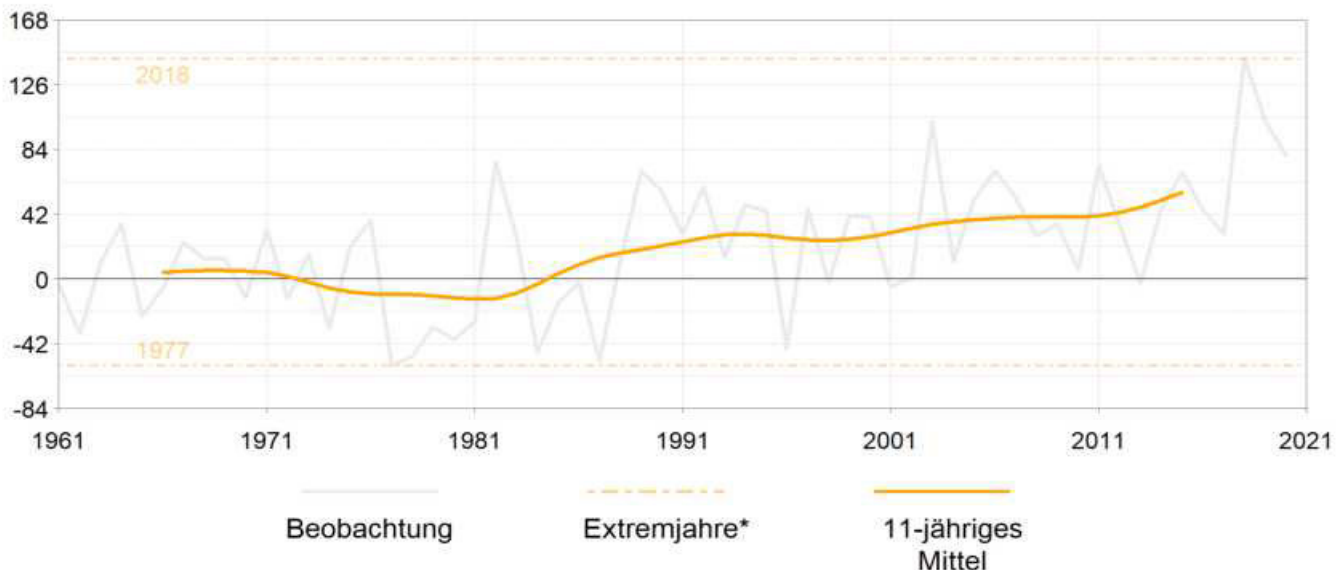


Begriffserklärung

- Unter Trockenheitsmerkmalen versteht man die atmosphärischen Vorbedingungen, welche zu einer Trockenheit im Boden, bzw. auch im Grundwasser führen können.
- Das kann bspw. zu wirtschaftlichen Schäden in der Landwirtschaft durch Ernteaussfälle führen. Dies hängt nicht nur von der Frequenz und Intensität solcher Ereignisse ab, sondern auch vom Zeitpunkt eines Auftretens sowie gegebenenfalls existierende Vorschädigungen.
- Die wichtigsten klimatischen Kenngrößen sind dabei der Niederschlag und Verdunstung.
- Treibende Faktoren für Verdunstungsrate sind der Zustand der Vegetation (Transpiration) und die Lufttemperatur.
- Klimamodelle sind zwar gut geeignet um langfristige Trends (30 jährige Mittel) abzubilden, können jedoch "kurzfristige" Ereignisse wie längere Trockenphasen nur unzureichend darstellen.

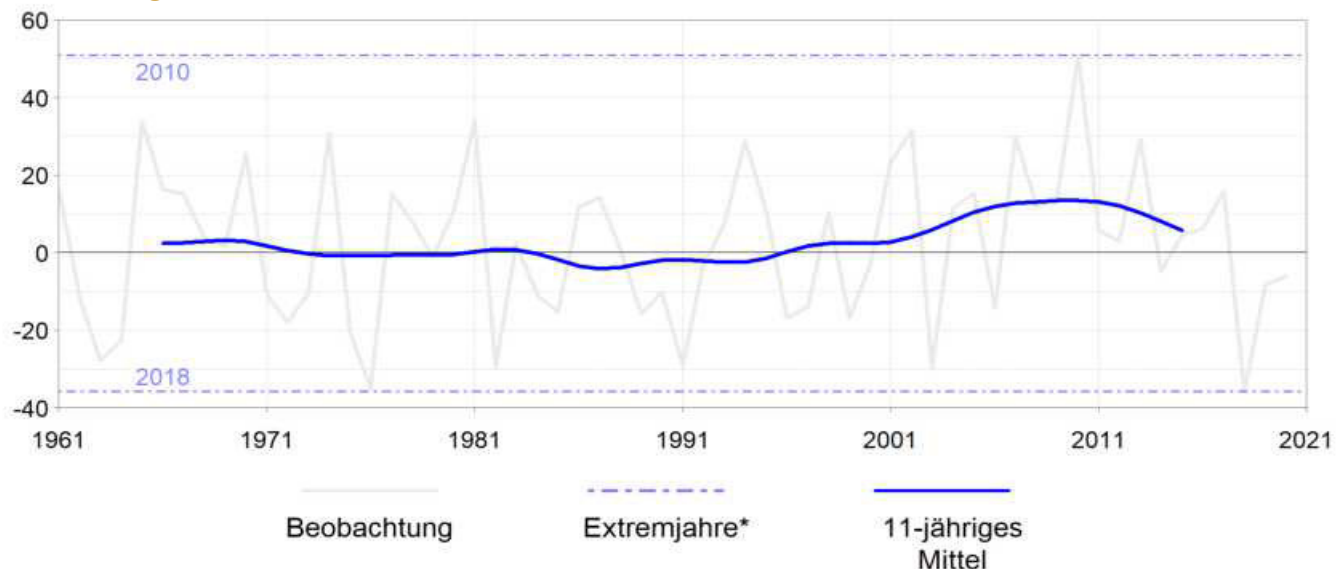
Verdunstung**

Abweichung vom Jahresmittel: 1961 – 1990 in mm



Niederschlag**

Abweichung vom Jahresmittel: 1961 – 1990 in %





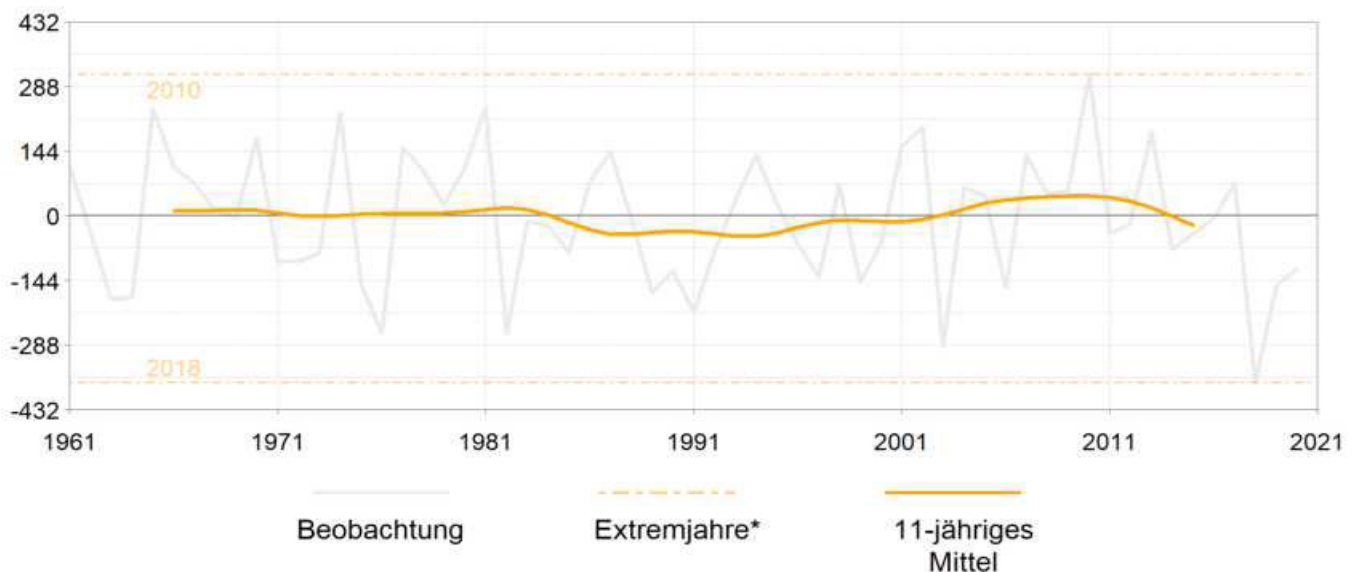
Kurze Fakten

- **Klimatische Wasserbilanz:**
Jahresniederschlagssumme [mm] minus
Grasreferenzverdunstung [mm]
- **Herausforderungen:**
starker Rückgang des atmosphärisch
verfügbaren Wassers
Zunahme von Trockenheitsschäden
sinkende Grundwasserstände
ausgetrockneter Boden ist erosionsanfälliger

- **Maßnahmen:**
Wasserversorgung anpassen
Talsperrenbewirtschaftung anpassen
Wasserrückhalt in Städten erhöhen
Wasserrückhalt in der Fläche erhöhen
trockenheitstolerante Stadtbäume pflanzen
Bewirtschaftung des Bodens anpassen
Nutzungskonflikte im Vorfeld klären

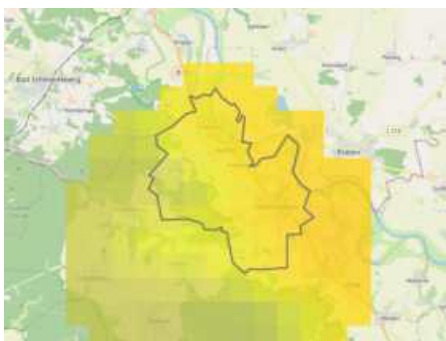
Klimatische Wasserbilanz**

Abweichung vom Jahresmittel: 1961 – 1990 in mm

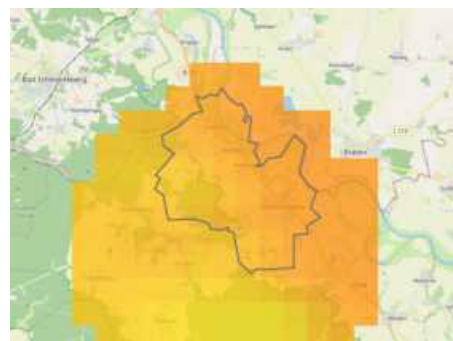


Klimatische Wasserbilanz

1991 – 2020 vs 1961–1990



2011–2020 vs 1961–1990





Das Landesamt ist die für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Geologie zuständige Fachbehörde in Sachsen. In diesen Bereichen nimmt es insbesondere Aufgaben der Beratung, angewandten Forschung, Förderung, Überwachung, Berichterstattung und Dokumentation wahr. Mehr Informationen unter:

<https://www.lfulg.sachsen.de>

Das Fachzentrum Klima steht sächsischen Gemeinden, Städten und Institutionen als zentrale Anlaufstelle speziell für regionale Klimathemen zur Verfügung. Bei uns erhalten Sachsens Kommunen und Landkreise verständliche Informationen über die Klimaentwicklung eigens für ihre Region. Wir übernehmen Monitoring, Beratung, Vernetzung und Bildung zu regionalen Klimaaspekten in Sachsen. Mehr Informationen unter:

www.klima.sachsen.de

kommunale Aktivitäten

- Klimamonitoring
Klimadiagnose und nutzerspezifische Trendauswertungen, komplexe Klimakennwerte, Datenpflege und Datenbereitstellung, Fortschreibung und Bewertung der regionalen Klimaprojektionen
- Wissenschaftliche Grundlagen der Treibhausgasminderung (Stoffkreisläufe, Treibhausgasbilanz)
- Ermittlung von Betroffenheiten und Erarbeitung von Klimastrategien innerhalb des Geschäftsbereiches, wirtschaftliche und soziale Wirkungen
- Klimastrategische Bewertung von Planungsmechanismen und -vorgängen sowie Landesgesetzgebung
- Initiierung, Koordinierung, Beobachtung und Bewertung von sektoralen Klimaschutz- und Klimaanpassungsstrategien
- Multiplikation und Wissenstransfer der Klimaschutz- und Anpassungsstrategien

Ihre Ansprechpartner

Ansprechpartner Sachsen

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Fachzentrum Klima
FachzentrumKlima.lfulg@smekul.sachsen.de
www.klima.sachsen.de

RL Energie und Klima

- Investitionen zur Anpassung an die Klimakrise
 - nichtinvestive Maßnahmen zur Unterstützung von Anpassungsprozessen
 - investive Komplexvorhaben
 - investive Modellvorhaben
- mehr Infos unter:

www.sab.sachsen.de/förderrichtlinie-energie-und-klima

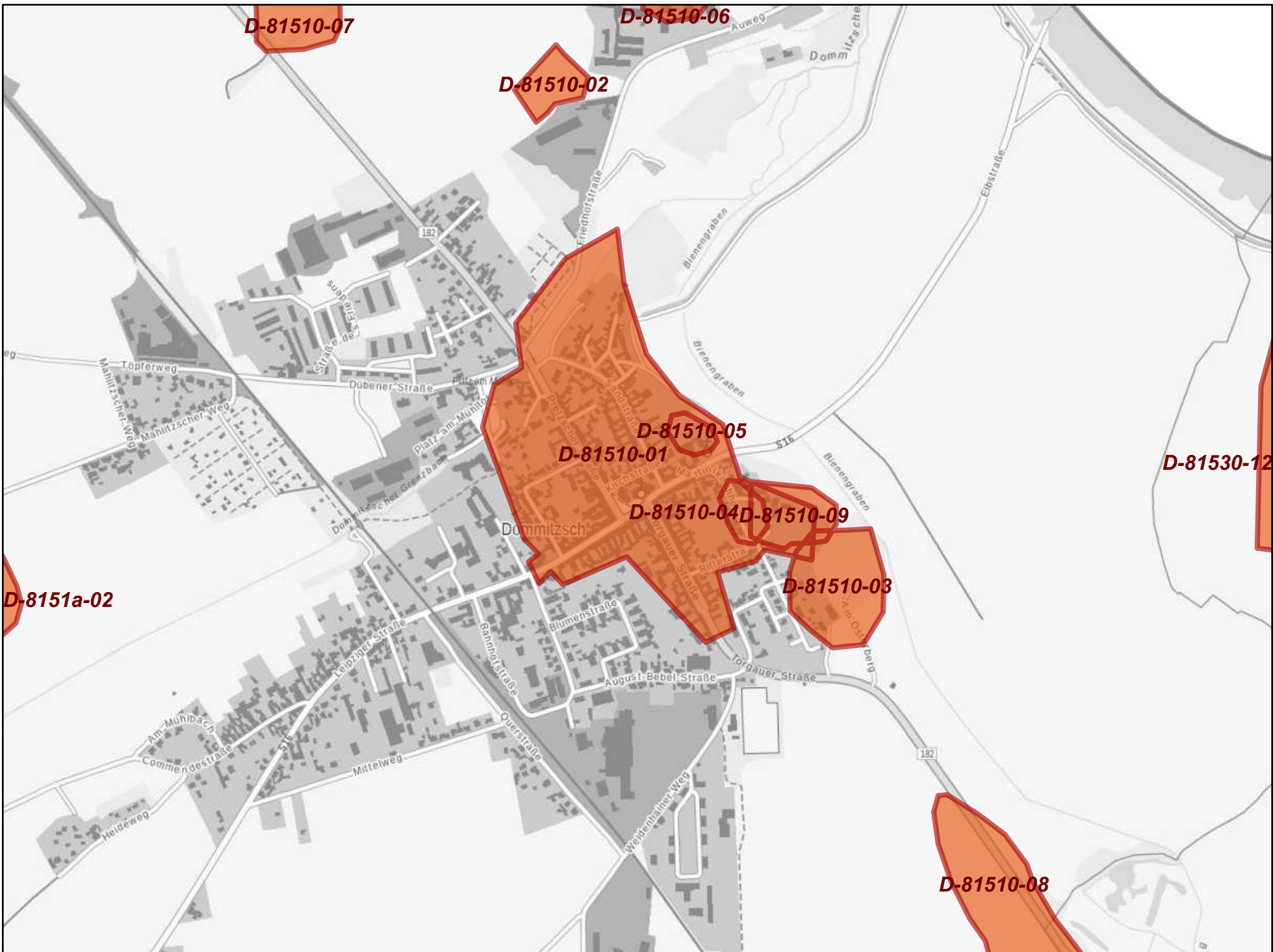
Haftungsausschluss

Die Inhalte des Informationssystems ReKIS werden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und fortgeführt. Die Auftraggeber, Entwickler und Betreiber übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereit gestellten Inhalte. Die Nutzung der Inhalte der Website erfolgt auf eigene Verantwortung.

Quelle Bild Cover

Wolkenkratzer (https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Dommitzsch_001.JPG), „Dommitzsch 001“, <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/legalcode>

Anlage 6



Archäologische Denkmale

Geobasis © Landesamt für Geobasisinformation Sachsen,
Archäologie © Landesamt für Archäologie Sachsen,
Recherche vom 26.05.2025.

Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmallflächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Die Denkmallinformationen werden ständig fortgeschrieben, insofern kann der vorliegende Auszug vom aktuellen Stand abweichen. Vor Maßnahmen mit Bodeneingriffen muss in jedem Fall eine denkmalschutzrechtliche Stellungnahme zu den archäologischen Belangen eingeholt werden!