



### FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- GRZ 0,3**  
II  
maximal zulässige Grundflächenzahl  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Nutzungsschablone
- TH = 6,50 m**  
maximale Traufhöhe entsprechend Nutzungsschablone bezogen auf die jeweilige mittige Straßenhöhe und die mittige Anliegerbreite der an das Grundstück anschließenden Erschließungsstraße
- FH = 9,75 m**  
maximale Firsthöhe entsprechend Nutzungsschablone bezogen auf die jeweilige mittige Straßenhöhe und die mittige Anliegerbreite der an das Grundstück anschließenden Erschließungsstraße
- Baugrenze**  
Garagen und Carports sind ausschließlich im Baufenster zulässig Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie unzulässig
- E**  
nur Einzelhäuser, als Ein- und Zweifamilienhäuser, zulässig in Wohngebäuden sind maximal zwei Wohnungen zulässig

- Verkehrsrflächen**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Fußgängerbereich
  - Fußwege
  - Ein- und Ausfahrtbereich

- Gestalterische Festsetzungen**
  - SD** Satteldach
  - WD** Walmdach
  - Die zulässige Dachneigung beträgt für Hauptgebäude mit einem Vollgeschöß 15° - 48° und für Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen maximal 25°. Garagen und Carports sind auch mit Flachdächern zulässig. Für die Farbgestaltung von Fassaden und Dächern sind mit der unmittelbaren Umgebung harmonisierende "Naturtöne" zu verwenden. Signalfarben, Leuchtfarben und glänzende Oberflächen sind nicht zugelassen. Geschlossenes Mauerwerk ist für Einfriedungen unzulässig. Für Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen, einschließlich Hecken- und Strauchpflanzungen, ist ein Mindestabstand von 0,5 m erforderlich (das gilt nicht bei Fußwegen).

- Sonstige Festsetzungen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Regenrückhaltung)
  - Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
  - Regenrückhaltebecken
  - Abstellfläche für Müllbehälter

- Festsetzungen zur Grünordnung**
  - öffentliche Grünfläche**  
Die öffentliche Grünfläche ist als Wiesfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen, Wegeverbindungen und einem Spielbereich für Kinder von 6 bis 12 Jahren zu gestalten. Der Deckungsgrad der Pflanzung muss mindestens 20% betragen. Die Wiesflächen sind extensiv zu entwickeln und durch zweischürige Mähd auf Dauer zu erhalten. Es gilt Pflanzenliste 1.
  - Im östlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche sind innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu realisieren.
  - Spielplatz
  - Parkanlage

- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind vorgesehene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Sicherung der lokalen Zaunweidenpopulation sowie des Nachkeizerschwärms durchzuführen. Dazu sind geeignete Biotopstrukturen aus vegetationsarmen Rohböden, Naturstein- und Sandstrukturen sowie Baumstüben mit begleitenden Strauchpflanzungen anzulegen. Die Biotopstrukturen sind auf mindestens 15 % der Maßnahmenfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als zweischürige extensive Wiese anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für die Strauchpflanzungen gilt Pflanzenliste 2. Für die Etablierung der Wirtspflanzen des Nachkeizerschwärms ist eine Initialansaat mit Arten der Gattung Weidenröschen anzuführen.

**Versiegelung von Flächen**  
Für die Befestigung von PKW- Stellplätzen und Feuerwehrladungen sind wasser-durchlässige und begrünete Beläge (z.B. Rasensteine, Schotterrasen) zu verwenden.

- Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:**
  - Ersatzmaßnahme E 1 - Streuobstwiese, Großbirk**  
Auf einer Teilfläche von 3736 m<sup>2</sup> der Gemarkung Großbirk ist eine Streuobstwiese durch Anpflanzung von hochstämmigen Wildobstbäumen anzulegen. Das vorhandene Intensivgrünland ist als extensive Wiese zu entwickeln und durch zweischürige Mähd auf Dauer zu unterhalten.  
Qualität und Größenbindung: Baum-Hochstamm, StU 12 - 14 cm
  - Ersatzmaßnahme E 2 - Streuobstwiese, Baumpflanzung und Biotoppflege, Großbirk**  
Auf einer Teilfläche von 1.900 m<sup>2</sup> des Flurstückes 36/14 der Gemarkung Großbirk ist eine Streuobstwiese durch Anpflanzung von hochstämmigen Wildobstbäumen anzulegen. Die auf der Teilfläche vorhandenen Blaulichen sind zu fällen und zu roden und das vorhandene Intensivgrünland ist als extensive Wiese zu entwickeln und durch zweischürige Mähd auf Dauer zu unterhalten. Am nördlichen Rand der Teilfläche ist eine Baumreihe aus 16 mittelkrönigen Laubbäumen zu pflanzen.  
Qualität und Größenbindung: Baum-Hochstamm, StU 12 - 14 cm für Obstbäume Hochstamm, StU 116 - 18 cm für Laubbäume
  - Ersatzmaßnahme E 3 - Wildobst-Hain, Zauckerode**  
Auf einer Teilfläche des Flurstückes 188/55 der Gemarkung Zauckerode ist durch Anpflanzung von 36 hochstämmigen Wildobstbäumen ein Wildobsthain im Charakter einer Streuobstwiese anzulegen.  
Qualität und Größenbindung: Baum-Hochstamm, StU 12 - 14 cm für Obstbäume
  - Ersatzmaßnahme E 4 - Aufforstung, Zauckerode**  
Auf einer Teilfläche von 1.700 m<sup>2</sup> des Flurstückes 188/55 der Gemarkung Zauckerode ist eine Laubholzaufforstung mit Waldmantel anzulegen und auf Dauer zu erhalten.  
Qualität und Größenbindung: Forstgehölze

**Ersatzstruktur für den Wendehals, Pestwitz**  
In der Obstplantage auf Flurstück 130/2 der Gemarkung Oberpesterwitz sind als Ersatzstruktur für den Wendehals zwei Nistkästen in mindestens 1,8 m Höhe anzubringen und auf Dauer zu erhalten.

**A 1 - Rückbau Stallgebäude Pestwitz**  
Rückbau des ehemaligen Stallgebäudes (315 m<sup>2</sup>) sowie der versiegelten Hoffläche (225 m<sup>2</sup>) auf dem Flurstück 196/02 der Gemarkung Oberpesterwitz.  
Nach dem Rückbau wird die Fläche als Extensivgrünland genutzt.

**A 2 - Rückbau Melkstation Kohladorf**  
Rückbau der ehemaligen Melkstation (30 m<sup>2</sup>) sowie der versiegelten Vorflächen (140 m<sup>2</sup>) auf dem Flurstück 9/1 der Gemarkung Kohladorf.  
Nach dem Rückbau wird die Fläche als Extensivgrünland genutzt.

**Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Im Bereich der Flächen PF 1 mit Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzenliste 3 vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Je Baugrundstück sind innerhalb der ausgewiesenen Fläche 2 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, der Flächenanteil der Strauchpflanzungen muss 30 % betragen.  
Qualität und Größenbindung: Baum-Hochstamm, StU 16 - 18 cm Sträucher-Ballenware, 5 Tr. 60 - 100 cm

Im Bereich der Fläche PF 2 mit Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je Baugrundstück mindestens 2 hochstämmige Obstbäume gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzung von Koniferen ist innerhalb der Fläche PF 2 nicht zulässig.  
Qualität und Größenbindung: Baum-Hochstamm, StU 12 - 14 cm

Im Bereich der Fläche PF 3 mit Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzenliste 3 vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Je Baugrundstück ist innerhalb der ausgewiesenen Fläche mindestens ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen, der Flächenanteil der Strauchpflanzungen muss 50 % betragen.  
Qualität und Größenbindung: Baum-Hochstamm, StU 16 - 18 cm Sträucher-Ballenware, 5 Tr. 60 - 100 cm

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich der Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen straßenbegleitenden Baum- und Strauchpflanzungen zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen und auf Dauer zu erhalten.

**Pflanzbindung Baum**  
Entlang der Planstraßen sind entsprechend der Pflanzstellung Laubbäume einer Art gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.  
Qualität und Größenbindung: Bäume - Hochstamm 4 x v., mit Ballen, STU 20-25 cm

Im Bereich der Mischverkehrsflächen sind an den aus dem Plan ersichtlichen Standorten Laubbäume einer Art gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.  
Qualität und Größenbindung: Hochstamm 3 x v. STU 16 - 18 cm

Die Randbereiche der Fläche für Regenwasserrückhaltung sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste 4 zu begrünen.  
Qualität und Größenbindung: Baum-Hochstamm, STU 16 - 18 cm Sträucher-Ballenware, 5 Tr. 60 - 100 cm

**Fassadenbegrünung**  
Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tür- und Türöffnungen aufweisen, sind mit Kletternden bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen. Es ist pro angefangene 5 m Wandfläche eine Pflanze gemäß Pflanzenliste 5 vorzusehen.

**Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und je 100 m<sup>2</sup> bebauter Grundfläche ist zusätzlich zu den Pflanzbindungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mindestens ein standortgerechter kleinkröniger Laubbau oder hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzenliste 3 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.  
Qualität und Größenbindung: Baum-Hochstamm, StU 12 - 14 cm

### Pflanzenlisten

**Pflanzenliste 1**

Bäume:	Sträucher:	Feld-Ahorn
Acer campestre	Berberis vulgaris	Berg-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Cytisus scoparius	Roblühende Rosskastanie
Asculus x carnea	Lonicera xylosteum	Hänbuche
Carpinus betulus	Prunus spinosa	Rot-Buche
Fagus sylvatica	Rosa canina	Vogel-Kirsche
Prunus avium	Rosa rugosa	Stiel-Eiche
Quercus robur	Sambucus nigra	Winter-Linde
Tilia cordata		

**Pflanzenliste 2**

Sträucher:	Berberitze
Berberis vulgaris	Hänbuche
Cytisus scoparius	Kornelkirsche
Lonicera xylosteum	Weißeorn
Prunus spinosa	Liguster
Rosa canina	Heckenkirsche
Rosa rugosa	Gemeine Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

**Pflanzenliste 3**

Bäume:	Feld-Ahorn
Acer campestre	Birke
Betula pendula	Hänbuche
Carpinus betulus	Stiel-Eiche
Prunus avium "Plena"	Vogel-Kirsche
Sorbus intermedia	Mehlbeere

**Pflanzenliste 4**

Bäume:	Schwarz-Erle
Alnus glutinosa	Hedera helix
Fraxinus excelsior	Silber-Weide
Salix alba	Flatter-Ulme
Ulmus laevis	

**Pflanzenliste 5**

Klettergehölze:	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Hedera helix
Elaeagnus	Kletterrosen
Rosa spec.	Waldrebe, Clematis
Clematis spec.	

### BESTANDSANGABEN/HINWEISE

- 128** vorhandene Flurstücksgrenzen
- 209** vorhandene Flurstücksnr.
- 128 209** Konzept der Wegeführung in öffentlicher Grünfläche

Hinweis Landesamt für Archäologie:  
Das Landesamt für Archäologie ist von evakuierten Baugruben (Erschließungs-, Abbruch- und Ausweich- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baugrubenanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

**Nutzungsschablone**

Nutzungsart	Grundflächenzahl
maximale Geschossigkeit	maximale Traufhöhe
Bauweise	maximale Firsthöhe
	zulässige Dachform

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastralmäßigen Bestand und gilt für Übersichts- und Planblätter. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital hat am 16.01.2014 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dölzschener Straße Ost" in Freital-Pesterwitz beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am Freitag, den 16.01.2014 im Freitaler Anzeiger, Amtsblatt der Großen Kreisstadt Freital, ortsüblich bekannt gemacht.
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 10.09.2015 beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2015 bis einschließlich 20.11.2015 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 09.10.2015 im Freitaler Anzeiger, Amtsblatt der Großen Kreisstadt Freital, ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 15.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
- Der Stadtrat der Stadt Freital hat am 23.06.2016 die hiergerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Stadtrat der Stadt Freital hat am 23.06.2016 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung, wird hiermit ausgeteilt.
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Freital, dem Freitaler Anzeiger Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

**Große Kreisstadt Freital**

**Bebauungsplan "Dölzschener Straße Ost" in Freital-Pesterwitz**  
Planzeichnung und textliche Festsetzungen

Maßstab 1 : 500      Planungsstand: September 2015  
Endfassung: Juni 2016

Stadtverwaltung Freital, Stadtplanungsamt

Landratsarchitektbüro Büro Grobmann  
01210 Drebkau, Wawstraße 8  
Tel.: 03538 77 360, Fax: 03538 77 3466

PLANUNGSBÜRO BOTHE  
Wawstraße 8, 01210 Drebkau  
Tel./Fax: 03531 476 31/77 476 31 85

# Große Kreisstadt Freital



## **Bebauungsplan „Dölzschener Straße Ost“ in Freital-Pesterwitz**

Begründung/Erläuterungen zur Grünordnung/Umweltbericht



Planungsstand: September 2015  
Endfassung: Juni 2016

## Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung und Begründung des Planerfordernisses .....	2
2.	Verfahrensrechtliche/planungsrechtliche Erläuterungen .....	5
3.	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich .....	5
4.	Städtebauliches Konzept/Festsetzungen .....	7
5.	Erschließung .....	9
6.	Hinweise .....	14
6.1	Denkmalschutz/Archäologie .....	14
6.2	Altbergbau .....	14
6.3	Immissionsschutz .....	15
7.	Erläuterungen zur Grünordnung .....	16

Umweltbericht  
mit Artenschutzprüfung [MEP Plan GmbH] vom 31. Juli 2014

## 1. Veranlassung und Begründung des Planerfordernisses

Die Große Kreisstadt Freital hat in den vergangenen Jahren ein stabiles Einwohnerniveau behalten. Allein in den letzten 10 Jahren kam es, abgesehen von sehr geringfügigen Schwankungen, zu keinen nennenswerten Bevölkerungsverlusten. Dies begründet sich sicherlich in der vorhandenen Infrastruktur aber auch in der attraktiven Lage im Verdichtungsraum des Oberzentrums Dresden.

Dazu kommt, dass nach aktuellem Erkenntnisstand eine veränderte Bewertung der demografischen Entwicklung insbesondere in den zentralen Orten um den Verdichtungsraum vorgenommen werden muss. Die neusten Prognosen zur künftigen Einwohnerentwicklung weisen trotz generellem Bevölkerungsrückgang ein differenziertes Bild aus. Für die Stadt Freital bedeutet das, dass die ursprünglichen Annahmen eines deutlichen Einwohnerverlustes nicht eintreten werden und in der Realität bis zur Gegenwart auch nicht eingetreten sind. Die 3. Regionalisierte Bevölkerungsprognose, die als Grundlage des Entwicklungsszenarios für die Flächennutzungsplanung herangezogen worden ist, ist definitiv in der Stadt Freital nicht entsprechend den Prognosezahlen eingetreten. Allein für das Jahr 2010 war eine Einwohnerzahl von 36.636 prognostiziert worden und in der Realität eine Einwohnerzahl von 39.275 erreicht worden. Das ist ein Plus von 2.639 Einwohnern.

Das Planungs- und Entwicklungspotenzial bezüglich der Wohnbauflächenausweisung wie es im Flächennutzungsplan der Stadt Freital dargestellt worden ist, ist zum heutigen Zeitpunkt weitestgehend ausgeschöpft. In allen gemäß Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baugebieten, für die mittels verbindlicher Bauleitplanung Baurecht hergestellt worden ist, stehen nur noch wenige Bauplätze zur Verfügung.

Die Stadt Freital erkennt deshalb dringenden Handlungsbedarf bezüglich der Neuausweisung weiterer potenzieller Baugebiete. Die Stadt Freital ist der festen Überzeugung, dass eine bedarfsgerechte Bereitstellung entsprechender Bauplätze für den Wohnungsneubau von existenzieller Bedeutung ist.

Die Erfahrungen haben gezeigt, dass insbesondere für das Bedarfssegment des individuellen Eigenheimbaues an attraktiven Standorten eine weiterhin große Nachfrage besteht.

Der Standort an der Dölzschener Straße in Freital-Pesterwitz erfüllt zweifellos all diese Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermarktung. Die landschaftlich und städtebaulich exponierte Lage im Ortsteil Pesterwitz, der als einer der attraktivsten Wohnstandorte von Freital gilt und die in diesem Ortsteil vorhandene Infrastruktur einschließlich der vorhandenen Erschließung bieten gute Voraussetzungen für eine zeitnahe Aktivierung neuer Bauflächen.

Dieser Standort wird deshalb als erstes für die künftige bedarfsgerechte Flächenausweisung benötigter Neubauflächen durch die Stadt Freital favorisiert.

Die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen von 2010 sagt für die Zukunft ein stabiles Einwohnerniveau für die Große Kreisstadt Freital voraus.

Im Rahmen des Projektes „Erlebnisregion Dresden“ des Leibniz-Institutes für Ökologische Raumentwicklung (IÖR) liegt mittlerweile ein Abschlussbericht zur Wohnbauflächennachfrageprognose 2012 – 2027 vor.

Die Untersuchungen (Stand: 04.03.2015), die für die gesamte Erlebnisregion durchgeführt wurden, beinhaltet auch konkrete Angaben für die Stadt Freital. Danach ist im Zeitraum bis 2027 eine Bevölkerungszunahme von 5 – 10 % zu erwarten und damit für die Stadt Freital ein theoretisches Nettowohnbauflächennachfragepotenzial von 50 – 70 ha erforderlich.

Am Standort Dölzschener Straße in Freital Pesterwitz mit einem Plangebiet von ca. 6,0 ha wird mit der Überplanung eine Bruttobaufläche von ca. 4,1 ha erreicht werden. Entsprechend Entwurfsplanung sind auf dieser Bruttobaufläche ca. 56 Baugrundstücke konzipiert. Das ergibt eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 735 m<sup>2</sup>. Im Bebauungsplan selbst sind Grundstücksgrenzen nicht festsetzbar, allerdings wird aufgrund der Erfahrungswerte an diesem Standort eine durchschnittliche Grundstücksgröße zwischen 600 und 800 m<sup>2</sup> mit hoher Wahrscheinlichkeit erreicht werden.

Zu den in der Flächenbilanz des FNP ausgewiesenen 10,97 ha Planflächen für den Wohnungsbau kommen mit der aktuellen Planung ca. 4,1 ha hinzu.

Die Bestandsflächen mit der Nutzungsart Wohnbaufläche von 586,86 ha werden somit um ca. 0,8 % vergrößert.

Der Standort in Freital-Pesterwitz beinhaltet gemäß dem nachgefragten Spektrum von Wohnungen fast ausschließlich den individuellen Wohnungsbau. Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und Mietwohnungsbau werden sich auch weiterhin hauptsächlich auf den Kernbereich des Stadtgebietes von Freital beschränken.

Unabhängig davon stehen aufgrund der geografischen Lage des Stadtgebietes im Tal der Weißeritz (Stichwort Überschwemmungsgebiet) auch künftig nur sehr begrenzt entsprechende Bauflächen zur Verfügung, so dass sich der individuelle Wohnungsneubau auf Randbereiche bzw. zu einem hohen Anteil auf andere Ortsteile konzentrieren wird.

Aktuelle Ermittlungen des Leibniz-Institutes für ökologische Raumentwicklung, das im Zusammenhang mit dem Projekt „Erlebnisregion Dresden“ den gesamten Ballungsraum der Landeshauptstadt genauer untersucht hat, kommen zum Ergebnis, dass die absehbare Wohnungsnachfrage sowohl quantitativ als auch qualitativ für die Stadt Freital in jedem Falle eintreten wird bzw. schon eingetreten ist.

Die Regionalerklärung für die Landeshauptstadt und die umliegenden Gemeinden räumt allen Kommunen bei der langfristigen Planung einen weitgehenden Ermessensspielraum ein.

## 2. Verfahrensrechtliche/planungsrechtliche Erläuterungen

Das Aufstellungsverfahren für den vorliegenden Bebauungsplan wird im sogenannten „Vollverfahren“ nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt.

Da der verbindlich vorliegende Flächennutzungsplan der Stadt Freital für die betreffende Fläche eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft enthält, muss der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

Beide Verfahren werden parallel durchgeführt, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB in entsprechender Weise Rechnung getragen wird.

## 3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Ortslage Pesterwitz zwischen Dölzschener Straße und Schöner Aussicht. Das Plangebiet beinhaltet Teile der Flurstücke: T. v. 127/21, T. v. 128/108, T. v. 128/157, T. v. 128/161 und T. v. 128/209 der Gemarkung Oberpesterwitz.

### Flächenbilanz:

<b>Geltungsbereich</b>	<b>62.876 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Wohnbaufläche (Bruttobauland)	41.192 m <sup>2</sup>	65,51
Strassenverkehrsflächen	6.504 m <sup>2</sup>	10,34
verkehrsberuhigter Bereich	185 m <sup>2</sup>	0,29
Fußwegflächen	539 m <sup>2</sup>	0,87
Grünflächen	12.142 m <sup>2</sup>	19,31
Versorgungsflächen	2.314 m <sup>2</sup>	3,68



#### **4. Städtebauliches Konzept/Festsetzungen**

Die grundsätzliche planerische Zielstellung des Bebauungsplanes besteht darin, einen möglichst attraktiven Eigenheimstandort als Siedlungsrandabschluss im Osten des Ortsteiles Pesterwitz zu entwickeln.

Die Nachfrage nach Bauplätzen für dieses Marktsegment ist unverändert hoch und so ist auch damit zu rechnen, dass der Vollzug des Planes innerhalb weniger Jahre abgeschlossen sein dürfte.

Die geplante Bebauung ergänzt praktisch den bereits bestehenden Wohnbereich zwischen Dölzschener Straße und Elbtalblick.

Die zu treffenden planungsrechtlichen Festsetzungen sollten sich somit einerseits an der bestehenden Struktur und andererseits an dem grundsätzlichen Planungsziel, einer möglichst großen Attraktivität, orientieren.

Unter Berücksichtigung dieses Anliegens sind dabei unterschiedlichste Grundstücksgrößen im endgültigen Vollzug des B-Planes frei wählbar. Die durchschnittliche Größe liegt dabei zwischen 600 – 800 m<sup>2</sup> Bruttobauland pro Neubaugrundstück. Für die konkrete bauliche Gestaltung soll ein möglichst großer Spielraum für den potenziellen Bauherren und seinem Architekten bestehen bleiben. Deshalb wird insbesondere auf umfangreiche gestalterische Einschränkungen zugunsten einer späteren erfolgreichen Vermarktung verzichtet.

In den Festsetzungen ist der planungsrechtliche Rahmen auf ein Mindestmaß beschränkt worden, was andererseits durch gezielte Festsetzungen zur möglichen Bauweise, Bauhöhe und Geschossigkeit sicherstellt, dass die gewünschte städtebauliche Ordnung unverkennbar im Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes tatsächlich umgesetzt werden muss.

Ein wesentlicher Punkt für die angestrebte überdurchschnittliche Wohnqualität ist die Begrenzung des zulässigen Versiegelungsgrades durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von maximal 0,3 anstelle der im Allgemeinen Wohngebiet eigentlich zulässigen Größe von 0,4. Diese Festsetzung ist gleichzeitig auch deshalb getroffen worden, um den Anfall von Regenwasser möglichst zu beschränken.

Bereits für das vorhandene Wohngebiet ist eine Regenwasserrückhaltung über ein gesondertes Rückhaltebecken im Bereich der „Schönen Aussicht“ hergestellt worden. Für die betreffende Fläche sind Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt worden, die im Rahmen der Entwurfsplanung bereits präzisiert worden sind. Die notwendige Erweiterungsfläche ist dementsprechend in der Planzeichnung als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt worden.

Ein weiteres Prinzip des Planes besteht darüber hinaus darin, eine verkehrliche Trennung vom nördlichen Bereich und dem deutlich größeren südlichen Bereich beizubehalten. Lediglich eine fußläufige Verbindung wird in Ergänzung der bestehenden Wegestruktur geplant. Zwischen beiden Teilbereichen verbleibt eine flächenmäßig großzügige öffentliche Grünfläche, auf der neben Ausgleichsmaßnahmen ein Spielplatz und eine Parkanlage angelegt werden sollen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Bereich dieser Grünfläche geringfügig nach Osten in das bestehende Gebiet hinein erweitert, um dadurch eine planerische Klarstellung der bisher vorliegenden verbindlichen Planfestsetzungen zu erreichen. Die ursprünglich geplante Anlegung eines Teiches auf dem Flurstück 128/157 entfällt und die betreffende Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird darüber hinaus durch die dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Auch da ist eine möglichst große Variabilität für die spätere konkrete Umsetzung einzelner Bauvorhaben gegeben.

Bei der Festsetzung der Gebäudehöhe und der zulässigen Geschossigkeit erfolgt im Süden des Baugebietes eine Differenzierung zwischen östlichen und westlichen Baufeldern. Dies hat in erster Linie städtebaulich-strukturelle Gründe. Die festgesetzte Differenzierung insbesondere bei der Gebäudehöhe soll gewährleisten, dass für das Gesamtgebiet eine gewisse Abstufung des Erscheinungsbildes im Zusammenhang mit einer Verkleinerung der Gebäudehöhe zum östlichen Rand hin gewahrt bleibt. Der östliche Randbereich soll so einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft ergeben und dabei von der Baumasse her gesehen eher hinter der inneren Struktur zurücktreten.

## 5. Erschließung

Die Haupterschließung des Plangebietes wird über eine neu zu schaffende Anbindung an die Dölzschener Straße realisiert. Nur der vergleichsweise kleine nördliche Teil des Plangebietes wird direkt über die Wohngebietsstraße „Schöne Aussicht“ erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße, die jeweils beidseitig bebaut werden kann. Das bedeutet, dass der durchschnittliche Erschließungsaufwand für die einzelnen Baugrundstücke aus verkehrlicher Sicht auf ein Minimum reduziert ist. Diese Erschließung ist insgesamt sehr effektiv und nur wenige Teilbereiche werden über Stichstraßen erschlossen.

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Ringstraße hat eine Breite von 8,50 m und beinhaltet die Fahrbahn mit 4,75 m, den Fußweg mit 1,50 m Breite und an ausgewählten Stellen Parallelaufstellplätze für Besucher-Pkw mit einer Breite von 2,0 m. Im Bereich der Stichstraßen sind bei der späteren Realisierung keine zusätzlichen Stellflächen für Besucher vorgesehen.

Für das gesamte Gebiet werden ca. 45 Stellplätze im Bereich der Ringstraße geplant.

Der Fußweg an der Ringstraße befindet sich auf der Innenseite des Straßenringes; die geplanten Stellplätze auf der Außenseite.

Die beigefügte Skizze zeigt beispielhaft die geplante Verkehrserschließung.

Im Bebauungsplan werden darüber hinaus die Grundstückszufahrten als Ein- und Ausfahrtbereiche festgesetzt. Dies entspricht der künftig beabsichtigten Grundstücksteilung und dient gleichzeitig auch als Orientierung für die zu planenden Besucherstellflächen in Parallelaufstellung zur Straße.

Die festgesetzte 4,75 m breite Verkehrsfläche im Bereich des Flurstückes 128/23 wird als mögliche Zu- und Ausfahrt für Havariefälle geplant. Ansonsten stellt dies eine zusätzliche fußläufige Verbindung zum bestehenden Wohngebiet Dölzschener Straße dar. Zwischen den Pkw-Stellplätzen werden zur gestalterischen Aufwertung in einem Raster von ca. 20 m Baumpflanzungen (Straßenbäume) vorgesehen.

Die Baumpflanzungen befinden sich ausschließlich im Bereich der festgesetzten örtlichen Verkehrsflächen.

### Hinweise des Stadtbauamtes Freital:

Die Freihaltung der Sichtdreiecke an den Einmündungen und Grundstücksausfahrten ist zu prüfen.

Bei der Auswahl der straßenbegleitenden Bepflanzung ist darauf zu achten, dass keine die Verkehrsflächenbefestigung zerstörenden flachwurzelnenden Baumarten verwendet werden.

Auf Grund der vorgesehenen Straßenraumgestaltung mit abgesetztem Gehweg ist die Ausweisung des Baugebietes als verkehrsberuhigte Zone nicht möglich. Das Gebiet sollte als Tempo 30-Zone ohne vorfahrtsregelnde Beschilderung ausgewiesen werden.

Die Entwurfsplanung der Verkehrsflächen sowie der Beschilderungsplan sind frühestmöglich abzustimmen.

Die Herstellung und Übernahme der Erschließungsanlagen ist zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger vertraglich zu vereinbaren.

Entwurf zur Straßenraumgestaltung (Ausschnitt)



## Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes ist gesichert.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers soll mit Anbindung eines neuen SW-Kanals am Endschacht PEOSO943 des öffentlichen Schmutzwasserkanals im Flurstück 128/161 (Grundstück vorh. Regenrückhaltebecken) erfolgen.

Die konkreten Einleitbedingungen einschließlich hydraulischer Berechnungen werden im Rahmen der Projektbearbeitung mit den Technischen Werken Freital GmbH abgestimmt.

Für die Ableitung des Regenwassers ist im Rahmen einer Voruntersuchung durch den künftigen Projektanten die Vorzugslösung der Entwässerung durch Erweiterung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens im Bereich des Baugebietes „Schöne Aussicht“ herausgearbeitet worden.

Sämtliches anfallendes Regenwasser ist in dieses Rückhaltebecken einzuleiten, ohne dass eine Vergrößerung des wasserrechtlich genehmigten Drosselabflusses in Richtung Dresden zustande kommt. Dazu ist das vorhandene Becken entsprechend zu erweitern, wofür in der Planzeichnung ausreichende Flächen festgesetzt worden sind.

Im Rahmen der durchgeführten Voruntersuchungen wurde durch den künftigen Erschließungsprojektanten [Maut & Selzer Freital] die Vorzugslösung der Erweiterung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens untersucht und dabei die ermittelte erforderliche Größe dieser Beckenerweiterung in die Planung aufgenommen.

Die entsprechende Fläche wurde als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen im Bebauungsplan festgesetzt. Ein entsprechender konkreter Berechnungsnachweis wird der unteren Wasserbehörde durch den Erschließungsplaner rechtzeitig übergeben. Bei der Planung ist zunächst einmal davon ausgegangen worden, dass mit der Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens eine Vergrößerung des bereits wasserrechtlich genehmigten Drosselabflusses in Richtung Dresden nicht zustande kommt.

Der Nachweis der ordnungsgemäßen Beckenbemessung unter Berücksichtigung der geltenden allgemeinen Regeln der Technik erfolgt mit der Projektierung.

Eine Regenwasserführung im offenen Graben im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche wird für die Ausführungsplanung eindeutig nicht favorisiert (unvertretbare Aufwendungen für Pflege und Unterhaltung).

Mit Schreiben vom 14.04.2016 der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes wurde die wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt.

Zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Freital ist für Schmutz- und Regenwasserableitung ein entsprechender Erschließungsvertrag abzuschließen.

#### Hinweise der Technischen Werke Freital:

Folgende Auflagen sind zu berücksichtigen:

- Durch den Anschluss zusätzlicher Flächen ist eine Erhöhung des Beckenvolumens des vorhandenen Regenrückhaltebeckens (RRB) erforderlich.
- Eine Bewertung der gefährdeten Flächen bei Überbelastung (Beckenversagen) ist zur Anordnung des Notüberlaufes vorzunehmen.
- Der Umbau des RRB bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Die Rückstauenebene des vorhandenen Kanalnetzes im Bereich des RRB darf nicht erhöht werden, der Einfluss des Beckenumbaus ist zu betrachten. Evtl. erforderliche Umbauarbeiten am Bestandsnetz sind im Rahmen der Erschließungsarbeiten vorzunehmen.

Für die weitere Umsetzung des Vorhabens ist folgendes zu berücksichtigen:

- Zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Freital ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen.
- Alle weiterführenden Planungen sind bitte mit uns abzustimmen und uns einschließlich der Leistungsbeschreibung der Ausschreibungsunterlagen zur Bestätigung vorzulegen. Die Planungshinweise des Abwasserbetriebes sind zu beachten.

Zur Trinkwasserversorgung des geplanten Wohngebietes kann an folgenden Stellen angebunden werden:

1. Dölzschener Straße (DN 150 Stahl)
2. Schöne Aussicht (110x10 PE-HD) und
3. Stadtblick (DN 100 GGG)

Von hier aus ist eine neue Trinkwasserhauptleitung in das Erschließungsgebiet zu verlegen.

Zwischen dem Investor/Bauträger und der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH (WWV GmbH) ist ein Vertrag über die Herstellung von Anlagen zur Trinkwasserversorgung abzuschließen.

In diesem Vertrag werden die Voraussetzungen zur gesicherten Trinkwasserversorgung für den Bebauungsstandort geregelt, die Einbeziehung Dritter zur Planung und zum Bau von neuen wassertechnischen Anlagen festgelegt sowie die Fragen der Finanzierung geklärt.

Zur Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist der an der Dölzschener Straße auf dem Flurstück 133/125, Gemarkung Oberpesterwitz, befindliche Hochbehälter, soweit erforderlich, zu sanieren und mit Entnahmeverrichtungen (Saugrohranschlüsse) auszurüsten.

Die Löschwasserversorgung wurde mit dem Ordnungsamt der Stadtverwaltung abgestimmt. Entsprechende Regelungen sind Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie und Gas einschließlich Fernmeldeversorgung ist über das bestehende Netz realisierbar; erforderliche Umverlegungen und Leitungsneuverlegungen sind mit der Freitaler Strom und Gas GmbH abzustimmen.

## 6. Hinweise

### 6.1 Denkmalschutz/Archäologie

Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Bodenfunde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie (Tel.: 0351-8926 602) zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 SächsDSchG).

### 6.2 Altbergbau

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden.

Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den uns bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen.

Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben visuell auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 SächsHohlVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

### 6.3 Immissionsschutz

Grundsätzlich ist unter Berücksichtigung der vorliegenden Lärmkartierungen die Einhaltung der nach DIN 18005 vorgegebenen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet gewährleistet. Dabei wurden Abschirmungen durch Geländeerhebungen und durch Erdwälle bzw. das Geländemodell insgesamt berücksichtigt. Durch folgende passive Lärmschutzmaßnahmen kann ein verbesserter Schutz für zukünftige Anwohner erreicht werden, in dem die folgenden Empfehlungen bei der Bauausführung berücksichtigt werden.

1. Die Schlafräume und Kinderzimmer sollten grundsätzlich an den der Autobahn abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.
2. Die Fenster aller Wohn- und Schlafräume mit Richtung zur Autobahn sollten mindestens in der Schallschutzklasse 3 realisiert werden.
3. Bei ausgebauten Dachgeschossen kann eine geschlossene Dachschalung auf den Sparren vorgesehen werden.
4. Mit einer zweiseitigen Schallschutzwand für das gesamte Wohngebiet könnte bei richtiger Dimensionierung ein noch höherer Schallschutz erreicht werden.

Bei der Installation von technischen Gebäudeeinrichtungen mit relevanten Außenschallquellen z. B. Luftwärmepumpen, Klein Blockheizkraftwerke (BHKW), Klima- Lüftungsanlagen oder andere geräuschintensive Anlagen sind nur solche Anlagen zulässig, die am Nachbarwohnhaus den jeweiligen baugebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach 6.1 TA Lärm für die Nachtzeit um mindestens 10 dB(A) unterschreiten.

Von Geräuschen, deren vorherrschende Energieanteile unter 90 Hz liegen (tieffrequente Geräusche, z. B. langsam laufende Ventilatoren, Auspuffanlagen langsam laufender Verbrennungsmotoren, Brenner in Verbindung mit

Feuerungsanlagen, Kolbenkompressoren, Luft-Wärmepumpen) können schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen. Hier sollte durch ingenieurtechnischen Sachverstand geprüft werden, ob die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Sollten die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und entsprechend fachgerecht umzusetzen.

## **7. Erläuterungen zur Grünordnung**

### **Natürliche Grundlagen**

Das geplante Baugebiet stellt eine Erweiterung der Ortslage von Pesterwitz in östlicher Richtung dar. Die betreffende Fläche bildete bisher den Übergangsbereich von der Bebauung zur offenen Landschaft. Das Gelände ist strukturiert durch verschiedene Nutzungen. Am Südrand, unmittelbar an der Dölzschener Straße, befindet sich ein BMX-Parcours, der durch starke Bodenmodellierungen geprägt ist.

Nördlich daran anschließend befindet sich ein Lagerplatz für Baustoffe und Grünschnitt, der durch die Freitaler Projektentwicklung GmbH betrieben wird. Hier wurden ebenfalls starke Bodenbewegungen / -modellierungen vorgenommen. Als markante Grünstruktur steht am Ostrand des Plangebietes ein Gehölzriegel aus verwilderten Obstbäumen, die bis vor ca. 15 Jahren als Obstplantage in Nutzung waren. Der nördliche Teil des Plangebietes ist geprägt durch Wiesenflächen, die derzeit als Pferdekoppel genutzt werden. Teile des Gebietes sind künstlich aufgeschüttet, so dass das natürliche Geländeniveau nicht mehr gegeben ist. Ein Baugrundgutachten hat ergeben, dass der 0,1 bis 0,5 m mächtige Oberboden von einer im Mittel 2,2 m starken Schicht aus anthropogener Auffüllung mit Beimengung von Ziegelresten und Betonstücken unterlagert wird. Am nördlichsten Rand und höhenmäßigem Tiefpunkt des Plangebietes befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken, welches für das westlich angrenzende Baugebiet angelegt wurde.

Die Bedeutung der Flächen für den Arten- und Biotopschutz ist auf Grund der Gehölz- und Wiesenstrukturen als mittel bis hoch einzustufen. Trotz der teilweise intensiven Nutzung der Flächen im südlichen Teil stellt das Gebiet einen Rückzugsraum für zahlreiche Tier-, insbesondere Vogelarten dar. Um artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, wurde für das gesamte B-Plangebiet eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Die Untersuchung erbrachte den Vorkommensnachweis für 29 Vogelarten, von denen 23 Arten im untersuchten Gebiet brüten. Weitere 9 Vogelarten wurden über die Worst-Case-Betrachtung ermittelt. Weiterhin wurde das Vorkommen von Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) nachgewiesen. Um die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG abzuwenden, wurden Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgelegt.

Für die Erholung spielt der geplante Geltungsbereich im Bestand keine bzw. nur eine untergeordnete Rolle. Lediglich der Weg östlich des Geltungsbereiches bietet aufgrund des alleeartigen Baumbestandes (Linden) und der hervorragenden

Sichtbeziehung ins Elbtal ein entsprechendes Potential. Dieser wird von der Planung nicht berührt und bleibt erhalten. Das Landschaftsbild ist auf der Fläche durch die Nutzung als Lagerplatz, BMX-Parcours und Pferdekoppel geprägt. Richtung Norden und Westen grenzt unmittelbar die vorhandene Bebauung der Ortslage Pesterwitz. Mit der Umsetzung der Planung werden neben den Wohngebäuden auch Hausgärten und eine große öffentliche Grünfläche geschaffen, die den Anwohnern zukünftig für die wohnungsnaher Erholung dienen. Allerdings wird sich das Landschaftsbild aufgrund der geplanten Bebauung ändern. Die Wirkung wird als unerheblich eingeschätzt, das sich die geplante Bebauung direkt an die vorhandene Bebauung angliedert und durch entsprechende Festsetzungen (Bauhöhen, Grünordnung) ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen wird.

Hinsichtlich des Bodenpotentials ist die Situation als mittelwertig einzustufen.

Dies begründet sich aus den Vorbelastungen durch die Überformung und dem Vorhandensein einer im Mittel 2,2 m mächtigen anthropogenen Auffüllung, welcher Ziegelreste und Betonstücke beigemischt sind.

Im Plangebiet sind weder Fließ- noch Standgewässer vorhanden. In Bezug auf die Raumeinheiten zählt das Areal zum Grundwasserkörper der Elbe. Somit fließt das Grundwasser in Richtung Nordosten der Elbe zu. Laut Baugrundgutachten wurde während der Erkundung bis in ca. 5 m Tiefe kein Grund- oder Schichtenwasser angetroffen. Dieses bewegt sich im Kluftsystem des anstehenden Felsens. Über dem anstehenden Fels lagert eine ca. 2 m starke Schicht aus Deck- und Hanglehm. Diese Schicht besitzt eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit und schützt somit das darunter vorhandene Grundwasser. Sie führt aber auch dazu, dass im B-Plangebiet kein Niederschlagswasser dem Grundwasserleiter zugeführt, sondern entsprechend der Geländeneigung abgeführt wird.

Klimatisch gesehen weisen die Wiesenflächen mit den Gehölzstrukturen ein hohes Kaltluftentstehungspotential auf. Entstehende Kaltluft fließt aufgrund der Geländemorphologie Richtung Nordosten ins Elbtal. Diese Abflussbahn wird von der A 17 geschnitten und somit mit Schadstoffen angereichert, welche dann mit der Kaltluft ins Elbtal getragen werden.

Aufgrund der exponierten Lage und der Durchgrünung gibt es keine Probleme durch Überwärmung, welche die Zufuhr von Frischluft notwendig machen.

### **Konzept der Grünordnung**

In Verbindung mit dem Konzept der Grünordnung wurden bauliche Festsetzungen getroffen, welche zur Minimierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft beitragen. Dabei handelt es sich um die Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 (im Allgemeinen Wohngebiet 0,4 zulässig) und die Festsetzung einer Absenkung der Gebäudehöhen am östlichen Rand des Plangebietes. Mit der Reduzierung der GRZ wird der Versiegelungsgrad beschränkt und die nicht überbaubare Grundstücksfläche vergrößert.

Dies wirkt sich positiv auf die Schutzgüter aus. Mit der Reduzierung der Gebäudehöhen am Ostrand des Plangebietes wird ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft geschaffen.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft weiter zu reduzieren, wurden für das grünordnerische Konzept der Erhalt bzw. die Entwicklung einer 12.142 m<sup>2</sup> großen öffentlichen Grünfläche (Extensivgrünland) und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des 41.192 m<sup>2</sup> großen Wohngebietes festgesetzt. Hinzu kommt die Pflanzbindung für Laubbäume entlang der Planstraße im südlichen Bereich und im Randbereich der Fläche für die Ver- und Entsorgung (Regenwasserrückhalt). Zudem sind Fassadenflächen, welche auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tür- oder Toröffnung aufweisen, mit kletternden bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen. Für die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist festgesetzt, dass sie zu begrünen sind und je angefangener 100 m<sup>2</sup> überbaute Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter kleinkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten ist. Diese Maßnahmen dienen der inneren sowie äußeren Durchgrünung des Plangebietes, bereichern es mit Strukturen an und bieten potentielle Lebensräume für entsprechende Tier- und Pflanzenarten.

In Bezug auf den Artenschutz wurde im östlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche ein 4.080 m<sup>2</sup> großer Bereich als Ersatzlebensraum für die im Plangebiet nachgewiesene Zauneidechse (*Lacerta agilis*) geschaffen. Die Realisierung des Ersatzlebensraumes sowie die Umsetzung der Individuen erfolgte im Jahr 2015 in Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde. Der Erfolg der Maßnahme wird mit Hilfe eines Monitorings bis Ende 2017 kontrolliert und in einem Endbericht festgehalten. Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen sind die Schaffung von Ersatzstrukturen für den Wendehals und den Nachtkerzenschwärmer. Für den Wendehals werden zwei Nistmöglichkeiten in der angrenzenden Obstplantage angebracht, für die der Eigentümer bereits seine Zustimmung gegeben hat.

Die Maßnahme für den Nachtkerzenschwärmer (Anpflanzung von Schmalblättrigem Weidenröschen, Natternkopf und Wiesensalbei) wurde im Zuge der Maßnahme für die Zauneidechse realisiert. Für die fachliche Unterstützung und Kontrolle wurde und wird eine ökologische Baubegleitung durchgeführt.

Die naturschutzfachliche Bilanzierung des Plangebietes wurde auf Grundlage der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (SMUL 2009) durchgeführt.

Dabei wurden die Biotoptypen im Bestand sowie der Planung sowie relevante Funktionen im Plangebiet bilanziert.

Die Bilanzierung der Biotoptypen ergab einen Zustandswert von 986.239 Werteinheiten (WE) und einen Planungswert von 698.324 WE. Dies bedeutet in Bezug auf die Biotoptypen einen Wertverlust von -287.915 WE. Durch die Realisierung der Pflanzbindung für Bäume (26 Stück) kann eine Aufwertung von +21.736 WE erreicht werden. Demzufolge verringert sich das Defizit auf -266.179 WE.

Für die Bilanzierung der Funktionen ist lediglich die Lebensraumfunktion auf einer Fläche von 19.930 m<sup>2</sup> relevant. Die Bilanzierung ergibt einen Wert von -13.265,5 WE. Die Summe aus Biotopbilanzierung und Funktionsbilanzierung lautet -279.444,5 WE und stellt das Gesamtdefizit für den B-Plan dar.

Da die Kompensation von negativen Beeinträchtigungen auf die Naturgüter nach Ausschöpfung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet nur zu einem geringen Teil erfolgen kann und innerhalb des Plangebietes keine Flächen für weiteren naturschutzfachlichen Ausgleich zur Verfügung stehen, soll dieser mit Hilfe von externen Maßnahmen erfolgen. In Vorbereitung dessen wurden von der Stadt Freital 16 potentielle Maßnahmenflächen und zusätzlich ehemalige Mülldeponien benannt. Diese wurden auf ihre Eignung für eine Kompensationsmaßnahme untersucht. Im Ergebnis wurden sechs Flächen als geeignet angesehen und ins Maßnahmenkonzept zur Kompensation des B-Planes aufgenommen.

Dabei handelt es sich um die Maßnahmen:

- A1 Rückbau Stallgebäude Pesterwitz (Flurstück 186/62 der Gemarkung Oberpesterwitz),
- A2 Rückbau Melkstation Kohlsdorf (Flurstück 9/1 der Gemarkung Kohlsdorf),
- E1 - Streuobstwiese auf Flurstück 37/36 der Gemarkung Großburgk,
- E2 - Streuobstwiese, Baumpflanzungen und Biotoppflege auf Flurstück 36/14 der Gemarkung Großburgk,
- E3 - Wildobst-Hain auf Flurstück 188/55 der Gemarkung Zuckerode und
- E4 - Gehölzpflanzung auf Flurstück 188/55 der Gemarkung Zuckerode.

Mit der Realisierung dieser Maßnahmen kann eine naturschutzfachliche Aufwertung von +145.908 WE erreicht werden.

So wird das Gesamtdefizit des B-Plangebietes von -279.444,5 auf -133.536,5 WE verringert.

Damit sind vom bilanzierten Zustandswert des Geltungsbereiches (986.239 WE = 100 %) insgesamt 86,46 % (Planungswert des B-Plangebietes 706.794,5 WE + externe Maßnahmen 145.908 WE = 852.702,5 WE) kompensiert. Es verbleibt ein Defizit von 13,54 % (-133.536,5 WE).