

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
<p>1. Landesdirektion Sachsen 09105 Chemnitz, vom 20.11.2015</p>	<p>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Dölzschener Straße Ost“:</p> <p>Wir nehmen die geänderte Planfassung mit Stand September 2015 zur Kenntnis. Aus Sicht der Raumordnung (RO) bestehen hierzu keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im weiteren Verfahren sollte der Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörden, insbesondere auch zu den geplanten Ausgleichsstandorten, besondere Bedeutung beigemessen werden.</p> <p>Mit dieser Stellungnahme aus Sicht der RO wird den Stellungnahmen der übrigen TÖBs nicht vorgegriffen.</p> <p>Stellungnahme zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP):</p> <p>Die Änderung des FNP erfolgt parallel zur Aufstellung des B-Planes „Dölzschener Straße Ost“ in Freital-Pesterwitz und beinhaltet die Neuausweisung einer Bruttowohnbaufläche von ca. 6 ha am östlichen Ortsrand der Ortslage Pesterwitz, nördlich der Dölzschener Straße. Aus Sicht der RO bestehen hierzu keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Mit dieser Stellungnahme aus Sicht der RO wird den Stellungnahmen der übrigen TÖBs nicht vorgegriffen.</p>	<p>kein Abwägungserfordernis</p> <p>keine Bedenken vorgetragen</p> <p>kein Abwägungserfordernis</p> <p>keine Bedenken vorgetragen</p>
<p>2. Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Landratsamt Postfach 100253/54 01782 Pirna, vom 15.02.2016</p>	<p>Stellungnahme des Landratsamtes zum B-Plan:</p> <p>A Votum</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat das Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge mit Schreiben vom 30. Januar 2014 bereits eine Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren abgegeben.</p> <p>Die Stellungnahme des LRA vom 19.11.2015 wird hiermit zurückgezogen und wird durch diese Stellungnahme ersetzt.</p> <p>Die noch zu beachtenden Belange unseres Hauses übergebe ich Ihnen im Folgenden:</p>	

**lfd. Einwender/
Nr. Betroffener**

Bedenken / Anregungen

**Ergebnis der Prüfung und Abwägung/
Beschlussvorschlag**

	<p>B Ausgewertete Unterlagen</p> <p>1. Entwurf des Bebauungsplanes „Dölzschener Straße Ost“ in Freital-Pesterwitz, bearbeitet durch das Planungsbüro Bothe, Dresden</p> <p>[1] Planzeichnung und textliche Festsetzungen, [2] Begründung/Erläuterungen zur Grünordnung/Umweltbericht, [3] Umweltbericht, [4] Anlage 1 – Übersichtslageplan landschaftspflegerische Maßnahme E1, [5] Anlage 2 – Übersichtslageplan landschaftspflegerische Maßnahme E2, [6] Anlage 3 – Übersichtslageplan landschaftspflegerische Maßnahme E3 und E4, [7] Anlage 4 – Artenschutzprüfung, [8] Anlage 4 – Anhang Karte 1 - Erfassungsergebnisse Brutvögel, [9] Anlage 4 – Anhang Karte 2 - Erfassungsergebnisse Zauneidechse und [10] Anlage 4 – Anhang Karte 3 - Erfassungsergebnisse Nachtkerzenschwärmer. jeweils i. d. F. v. September 2015.</p> <p>C Stellungnahme der Fachbereiche</p> <p>Forderungen</p> <p>Bauleitplanung</p> <p>Die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes sind entsprechend dem Stand des Verfahrens in der Begründung darzulegen (vgl. § 2a BauGB).</p> <p>Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind mit Planzeichen 15.5 zu kennzeichnen. Es sind die Art und der Kreis des/der Begünstigten als Festsetzung aufzunehmen.</p> <p>Das Planzeichen 15.14 – Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung ist in sich und in Bezug auf seine Lage im Plangebiet zu vermaßen. Entsprechendes</p>	<p>Den Forderungen wurde teilweise gefolgt.</p> <p>Die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes sind in der Begründung gemäß § 2a BauGB dargelegt worden. Ebenso wurden im Umweltbericht die aufgrund der Umwelprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.</p>
--	---	---

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>gilt für die im Planentwurf festgelegten Baugrenzen.</p> <p>Naturschutz</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht ein Defizit hinsichtlich der naturschutzfachlich erforderlichen Eingriffskompensation. Insbesondere fehlen Entsiegelungsmaßnahmen. Hierzu schlägt das LRA vor, das letztlich verbleibende Defizit über eine Ersatzzahlung zu tilgen. Dieser Betrag wird zur Teilfinanzierung einer komplexen Entsiegelungsmaßnahme eingesetzt.</p> <p>Begründung</p> <p>Mit der vorliegenden Planung wird die Wohnbaufläche von ursprünglich 42.083 m² auf 41.193 m² reduziert (890 m²). Die Grünfläche erhöht sich von 11.527 m² auf 11.574 m² um 47 m². Die maßgeblichen Eingriffsflächen erhöhen sich um den offensichtlichen Restbetrag (Straßenverkehrsfläche von 5.140 m² auf 5.398 m², verkehrsberuhigter Bereich bleibt mit 1.275 m²,</p>	<p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen wurden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Insofern ist eine Kennzeichnung auch nicht erforderlich.</p> <p>Mit dem Planzeichen 15.14 wurde eine Abgrenzung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen. Auf eine Vermaßung in der Planzeichnung wird ebenso wie bei den dargestellten Baugrenzen generell verzichtet.</p> <p>Der Bebauungsplan liegt im Originalmaßstab 1 : 500 vor, was die notwendige Klarheit und Bestimmtheit der getroffenen Festsetzungen sicherstellt.</p> <p>Den Forderungen wurde vollinhaltlich gefolgt. Die naturschutzfachlichen Belange sind damit in ausreichender Weise berücksichtigt.</p> <p>Die vom LRA vorgeschlagene Kompensationsmaßnahme wird von Seiten der Stadt Freital nicht in Anspruch genommen. Vielmehr werden zwei Entsiegelungsmaßnahmen auf dem Stadtgebiet als Maßnahmen A1 - Rückbau Stallgebäude Pesterwitz (Flurstück 186/62, Gemarkung Oberpesterwitz) und A2 - Rückbau Melkstation Kohlsdorf (Flurstück 9/1, Gemarkung Kohlsdorf) festgesetzt.</p> <p>Die vertraglichen Regelungen zu Rückbau und Entsiegelung des Stallgebäudes und der Melkstation mit dem Eigentümer, dem Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement liegen zwischenzeitlich vor.</p> <p>Die Zustimmung zur Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange wird zur Kenntnis genommen.</p>

**lfd. Einwender/
Nr. Betroffener**

Bedenken / Anregungen

**Ergebnis der Prüfung und Abwägung/
Beschlussvorschlag**

		<p>Fußwegflächen bleiben mit 1.104 m², Versorgungsflächen von 1.747 m² auf 2.332 m²).</p> <p>Artenschutzrechtliche Belange wurden zwischenzeitlich in die Bearbeitung aufgenommen. Die bisherige Realisierung der Thematik – teils als Heilung und teils als Sicherung – können bestätigt werden.</p> <p>Die Kompensationsmaßnahmen E 1 bis E 4 werden anerkannt.</p> <p>Das verbleibende und noch zu kompensierende Defizit wurde mit 145.000 Werteinheiten ermittelt.</p> <p>Abfall, Bodenschutz, Altlasten</p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht dann keine Bedenken, wenn eine Kompensation des Eingriffs in den Boden (Versiegelung) durch entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen erfolgt.</p> <p>Die Bewertung des Schutzgutes Boden und die Schlussfolgerungen zum Eingriff in das Schutzgut im Umweltbericht werden nur teilweise mitgetragen.</p> <p>Bodenschutz (zum Umweltbericht):</p> <p>Die Bewertung des Schutzgutes Boden im Text und in der Tabelle wird nur eingeschränkt mitgetragen.</p> <p>Der Planer führt aus (S. 6 Umweltbericht): „Da aufgrund des groben Maßstabes der Grundlagenkarten keine detaillierten Aussagen zu den tatsächlichen Verhältnissen im Bebauungsplangebiet getroffen werden können, wurde ein Baugrundgutachten erarbeitet.“</p> <p>Die interaktiven Karten auf der Website des LfULG sind aussagekräftig genug, auch im kleineren Maßstab, und werden stetig aktualisiert, wenn es neue Bodenanalysewerte für Punkte/Teilflächen gibt. Über Zoom kann man bis in den Maßstab 1:1000 kommen. Nach diesen interaktiven Bodenkarten verzeichnen wir für das Gebiet:</p>	<p>Die Bewertung von Bestand und Planung (B-Plangebiet und externe Kompensationsmaßnahmen) sowie die Betrachtung der Funktionen wurden anhand der Handlungsempfehlung vorgenommen.</p> <p>Bei der Bestandssituation ist die aktuell relativ hochwertige Entwicklung dargestellt worden, ohne dass die vorherige intensive obstbauliche Nutzung berücksichtigt wurde.</p> <p>Den Forderungen wurde soweit wie möglich gefolgt. Die Belange des Bodenschutzes sind damit in ausreichender Weise berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung und der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung ist mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine angemessene Kompensation für den zu erwartenden Eingriff aus naturschutzfachlicher Sicht vorgenommen worden.</p> <p>Eine ausführliche Darstellung aller Ausgleichsmaßnahmen ist in den Planunterlagen enthalten.</p> <p>Dazu konnte mit dem Landratsamt in einer Vorabstimmung Einigkeit erzielt werden.</p> <p>Bezüglich der Bewertung des Schutzgutes Boden und den Schlussfolgerungen zum Eingriff in dieses Schutzgut wird folgendes ergänzt:</p> <p>Die Einschätzung laut dem Kartenwerk ist mit den tatsächlichen Verhältnissen nicht in Übereinstimmung. Das Gelände wurde sehr stark anthropogen überformt und ist zum großen Teil auch mit Auffüllungen neu gestaltet. Zum Nachweis wurde dem LRA das Bau-</p>
--	--	---	--

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • die natürliche Bodenfruchtbarkeit – sehr hoch, • das Wasserspeichervermögen – sehr hoch, • die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe – hoch und • die Erodierbarkeit – hoch. <p>Das vom Planer verwendete Baugrundgutachten als zusätzliche Informationsquelle ist den Unterlagen nicht beigefügt, weshalb uns kein Vergleich zu Teilflächen möglich ist. Deshalb sind die Angaben im Umweltbericht, die sich auf dieses Gutachten beziehen, derzeit nicht nachvollziehbar. Insbesondere ist die Rede von anthropogenen Aufschüttungen. Ob sich diese tatsächlich auf die gesamte Fläche von 6,2 ha beziehen, bleibt eine offene Frage. Evtl. ergibt sich ja ein differenziertes Bild vom Planungsgebiet und Teilflächen wären ggf. unterschiedlich zu bewerten. Dann wäre diese Differenziertheit in die Bilanzierung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (über die Werte und Faktoren) einzubeziehen.</p> <p>Wir bitten um Übergabe des Baugrundgutachtens.</p> <p>Der Umweltbericht enthält keine Aussagen zu Eingriffen in das Schutzgut Boden in der Phase der Erschließungsarbeiten und in der Phase der Bauarbeiten (temporäre Inanspruchnahme von Flächen, mögliche Geländeregulierungen). Damit ist der Umweltbericht nicht vollständig.</p> <p>Zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden:</p> <p>Für die theoretisch mögliche Versiegelung von rund 2 ha Boden, was einem Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen entspricht und somit ein erheblicher Eingriff für das Schutzgut Boden ist, wird als Kompensationsmaßnahme keine einzige Entsiegelungsfläche angeboten. Ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen kann nur durch Bodenentsiegelung zu gleichen Teilen ausgeglichen werden. Deshalb ist die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen zur Umsetzung von Kompensationsverpflichtungen stets prioritär zu prüfen.</p> <p>Mit den gegenwärtig vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird der erhebliche Eingriff in das Schutzgut Boden nicht ausgeglichen.</p>	<p>grundgutachten zur Klarstellung der getroffenen Aussagen nachgereicht. Darin ist anhand der Bohrprofile zu erkennen, dass nur noch geringe Bereiche mit natürlichen und unbeeinträchtigten Böden vorhanden sind (insgesamt 13 Rammkernbohrungen; davon bei 11 Bohrungen Auffüllungen von 0,45 m bis 3,60 m Mächtigkeit erkundet).</p> <p>Die Kartierung durch das LfULG erfolgte im groben Maßstab 1:50.000. Dass man in der interaktiven Karte bis auf einen Maßstab von 1:1.000 zoomen kann, ändert nichts am groben Aufnahmemaßstab.</p> <p>Das verwendete Baugrundgutachten wurde zur Klarstellung der getroffenen Aussagen dem Landratsamt nachgereicht.</p> <p>Es wurden Möglichkeiten für eine Entsiegelung geprüft. Diese ergab, dass zwei Entsiegelungsmaßnahmen in das Maßnahmenkonzept aufgenommen werden können. Dabei handelt es sich um: A1 - Rückbau Stallgebäude Pesterwitz (Flurstück 186/62, Gemarkung Oberpesterwitz) und A2 - Rückbau Melkstation Kohlsdorf (Flurstück 9/1, Gemarkung Kohlsdorf).</p> <p>Die vertraglichen Regelungen zu Rückbau und Entsiegelung des Stallgebäudes und der Melkstation mit dem Eigentümer, dem Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement liegen zeitlich vor.</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>Gewässerschutz</p> <p>Die Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung bestehen weiterhin.</p> <p>In der Begründung/Erläuterung zur Grünordnung/Umweltbericht ist unter 5. Erschließung/Technische Ver- und Entsorgung ausgeführt, dass in der Planzeichnung ausreichende Flächen für die Erweiterung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens ausgewiesen seien. Diese Aussage ist nicht beurteilungsfähig. Die Ergebnisse diesbezüglicher Voruntersuchungen liegen der unteren Wasserbehörde nicht vor.</p> <p>Die Inaussichtstellung einer wasserrechtlichen Genehmigung setzt die Vorlage entsprechender Nachweisunterlagen voraus.</p> <p>Ergänzung:</p> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des für die Beckenänderung erforderlichen Wasserrechtsverfahrens die ordnungsgemäße Beckenbemessung für alle zum Becken entwässernden Flächen (auch der Bestandsflächen des Baugebietes Dölzschener Straße Nord) unter Berücksichtigung der geltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik nachzuweisen ist.</p> <p>Im Sinne einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung sollte ggf. die Regenwasserführung im Bereich der öffentlichen Grünfläche im offenen Graben geprüft werden.</p>	<p>Den Bedenken wird teilweise gefolgt und die textlichen Erläuterungen entsprechend ergänzt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Mit Schreiben vom 14.04.2016 der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes wurde die wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt.</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>Brand- und Katastrophenschutz</p> <p>Der im Erläuterungsbericht benannte Hochbehälter ist, sofern geplant, als alleinige Löschwasserentnahmestelle unzureichend, da der nördliche Teil des Plangebietes mehr als 300 m vom Hochbehälter entfernt ist. Im weiteren Planungsverfahren ist für das Plangebiet der erforderliche Löschwasserbedarf zu bestimmen und dessen Sicherstellung nachzuweisen.</p> <p>Landwirtschaft und Agrarstruktur</p> <p>Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen E 1 bis E 4 werden aufgrund der jeweils damit verbundenen zusätzlichen Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche negativ beurteilt.</p> <p>Grundsätzlich kann der Verlust des Grünlands durch die geplante Bebauung nur durch Boden-entsiegelung zu gleichen Teilen ausgeglichen werden. Deshalb sollte die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen zur Umsetzung von Kompensationsverpflichtungen geprüft werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird auf die Entsiegelungsbörse des Landschaftspflegeverbandes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge e. V. (http://www.lpv-osterzgebirge.de/) hingewiesen. Das Entsiegelungsobjekt muss sich nicht unbedingt in der gleichen Gemeinde befinden.</p> <p>Hinweise</p> <p>Abfallrecht, Bodenschutz, Altlasten</p> <p>Mutterboden ist von den Flächen für Erschließungs- und andere Bauarbeiten abzuschleppen, auf entsprechenden Flächen zwischen zu lagern und vor Verdichtung und Erosion zu schützen. Die Zwischenlagerung hat in Mieten von max. 2 m Höhe zu erfolgen. Bei einer Zwischenlagerung von einem Zeitraum größer als 8 Wochen sind die Mieten zu begrünen. Auch Aushub</p>	<p>Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hochbehälter und Hydranten und wurde mit dem Ordnungsamt der Stadtverwaltung abgestimmt. Entsprechende Regelungen sind Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.</p> <p>Die Anforderungen werden soweit erforderlich berücksichtigt.</p> <p>Die Maßnahmen E1 bis E4 betreffen – bis auf einen geringfügigen Anteil zur Geländeabrundung in E4 – keine landwirtschaftlichen Flächen. Von Seiten der Stadt Freital als Eigentümer, sind die Flächen nicht für eine dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.</p> <p>Durch die Prüfung von Möglichkeiten zur Entsiegelung wurden zwei Maßnahmen (A1 und A2) ins Kompensationskonzept aufgenommen, die in örtlicher Nähe zum Eingriff liegen. Sie dienen, genau wie die Maßnahmen des Landschaftspflegeverbandes, der Beseitigung von Beeinträchtigungen und der Aufwertung des Landschaftsbildes.</p> <p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Die Hinweise zur Behandlung des Mutterbodens sind für das Bauleitplanverfahren nicht relevant und betreffen allein die spätere Bauausführung. Insofern sind diese beim Vollzug des Bebauungspla-</p>

**lfd. Einwender/
Nr. Betroffener**

Bedenken / Anregungen

**Ergebnis der Prüfung und Abwägung/
Beschlussvorschlag**

	<p>von Unterboden und ggf. mineralischem Untergrund ist entsprechend zwischen zu lagern. Es wird empfohlen, für den Umgang mit Mutterboden und Bodenaushub einschließlich der Zwischenlagerung und Wiederverwertung ein Konzept zum Bodenmanagement zu erarbeiten.</p> <p>Altlasten</p> <p>Im Planungsgebiet befinden sich keine im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfassten Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen.</p> <p>Sollten während der Planungs- und Bauarbeiten bisher nicht bekannte Kontaminationsherde festgestellt werden (z. B. verdeckte Deponien, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkippungen von Chemikalien u. a.), ist der Bauherr entsprechend BBodSchG i. V. m. § 10 SächsABG verpflichtet, dies dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge als unterer Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten sind bis zur Klärung einzustellen.</p> <p>Immissionsschutz</p> <p>Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen zum Bebauungsplan keine Bedenken, wenn die Empfehlungen zum Immissionsschutz unter Punkt 6.3 der Begründung zum Bebauungsplan bei der Bauausführung berücksichtigt werden.</p> <p>Anhand der Lärmkartierung 2012 des LfULG kann eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch die nahe gelegenen Autobahn A4 ausgeschlossen werden.</p> <p>Es sollten jedoch die nachfolgenden weiteren Hinweise in die Planunterlagen unter Punkt 6.3 aufgenommen werden:</p> <p>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</p>	<p>nes zu beachten.</p> <p>Die Meldepflicht von evtl. festgestellten nicht bekannten Kontaminationsherden besteht per Gesetz unabhängig von der vorliegenden Planung und ist ebenfalls allein für den Vollzug des Bebauungsplanes relevant.</p> <p>Den Hinweisen wird gefolgt.</p> <p>Bezüglich des Immissionsschutzes sind in der Begründung bereits Hinweise aufgenommen worden, die bei der späteren Bauausführung zu berücksichtigen sind. Diese Hinweise werden durch Aufnahme der Erläuterungen des Fachbereiches Immissionsschutz als redaktionelle Ergänzung in die Begründung aufgenommen.</p>
--	--	--

**lfd. Einwender/
Nr. Betroffener**

Bedenken / Anregungen

**Ergebnis der Prüfung und Abwägung/
Beschlussvorschlag**

	<p>baugebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach 6.1 TA Lärm für die Nachtzeit um mindestens 10 dB(A) unterschreiten.</p> <p>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 Sach-verstand geprüft werden, ob die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.</p> <p>Sollten die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und entsprechend fachgerecht umzusetzen.</p> <p>Begründung</p> <p>Im Rahmen der bisherigen Planungen ist von einem gesteigerten Konfliktpotential in Bezug auf die Umweltauswirkungen Lärm zu rechnen. Relevante Außenschallquellen wie eben Luftwärmepumpen, Klein Blockheizkraftwerke (BHKW), Klima- Lüftungsanlagen oder andere geräuschintensive Anlagen können als Schallquelle Wirkungen wie eine bauliche Anlage haben. Ein erhebliches Konflikt- und Beschwerdepotential von grenznah aufgestellten Wärmepumpen-Außengeräten ist sowohl für benachbarte Parzellen im Plangebiet als auch ggf. zur vorhandenen angrenzenden Bebauung zu erwarten.</p> <p>Durch die am Verfahren beteiligten Fachbereiche unseres Hauses wurden zum gegenwärtigen Planungsstand keine weiteren Hinweise und/oder Bedenken, als die bereits im Verfahren abgegebenen, vorgetragen.</p> <p><u>Stellungnahme des Landratsamtes zum FNP:</u></p> <p>A Votum</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat das Landratsamt</p>	
--	--	--

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>Sächsische Schweiz-Osterzgebirge mit Schreiben vom 30. Januar 2014 bereits eine Stellungnahme zur 1. Änderung des FNPs abgegeben. Die darin enthaltenen Forderungen und Hinweise sind z. T. berücksichtigt worden. Die nicht berücksichtigten Forderungen und Hinweise aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung bleiben insofern weiter gültig. Die zu beachtenden Belange unseres Hauses übergebe ich Ihnen im Folgenden:</p> <p>B Ausgewertete Unterlagen</p> <p>1. Entwurf der Änderung des FNPs, bearbeitet durch das Planungsbüro Bothe, Dresden</p> <p> 1 Planzeichnung und 2 Begründung Jeweils i. d. F. v. September 2015.</p> <p>C Stellungnahme der Fachbereiche</p> <p>Forderungen</p> <p>Bauleitplanung</p> <p>Der Änderungsbereich des FNPs beschränkt sich auf den Bereich des in Aufstellung befindlichen B-Planes „Dölzschener Straße Ost“ der Großen Kreisstadt Freital. Laut dem 1. Entwurf des B-Planes handelt es sich bei dieser Fläche um ein vorhandenes Regenrückhaltebecken, welches im Zuge der Planung weiter vergrößert werden soll. Der Auszug der Zeichenerklärung des FNPs enthält ein entsprechend passendes Planzeichen. Die gelbe, mit dem Symbol – Abwasser – hinterlegte Fläche ist dahingehend zu korrigieren.</p> <p>Naturschutz</p> <p>Im Rahmen der Änderung des FNPs wird auf die Inhalte der Umweltprüfung, die für den in Aufstellung befindlichen B-Planes „Dölzschener Straße Ost“ durchgeführt wurde (Parallelverfahren), zurückgegriffen. Da für diesen der</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Die Planzeichnung wird entsprechend der Zeichenerklärung (farblich angepasst) redaktionell korrigiert.</p> <p>Den Hinweisen wurde gefolgt.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan konnten die naturschutzfachlichen Fragen abschließend geklärt werden.</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
<p>zu Landkreis Sächsische Schweiz- Osterzgebirge, Landratsamt, Referat Gewässer- schutz, vom 14.04.2016</p>	<p>naturschutzrechtliche erforderliche Ausgleich/Ersatz noch nicht bestätigt werden kann, ist auch in diesem Verfahren noch keine abschließende Bewertung/Stellungnahme seitens der unteren Naturschutzbehörde möglich.</p> <p>Hinweise</p> <p>Bauleitplanung</p> <p>Die Planzeichnung enthält keinen Nordpfeil.</p> <p>Regionalplanung</p> <p>Auf Seite 5 der Begründung ist der Status im Zentrale Orte System als Mittelzentrum im Verdichtungsraum angegeben. Im Landesentwicklungsplan 2013 wird keine Differenzierung der Mittelzentren mehr vorgenommen (Karte Raumnutzung), so dass der Zusatz „im Verdichtungsraum“ wegfällt. Diese Änderung wird auch im Rahmen der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes der Planungsregion Oberes Elbtal/Osterzgebirge nachrichtlich übernommen.</p> <p>Durch die am Verfahren beteiligten Fachbereiche unseres Hauses wurden zum gegenwärtigen Planungsstand keine weiteren Hinweise und/oder Bedenken, als die bereits im Verfahren abgegebenen, vorgetragen.</p> <p>Stellungnahme untere Wasserbehörde vom 14.04.2016</p> <p>Zur erforderlichen Beckenerweiterung liegt uns der Antrag der Freitaler Projektentwicklungsgesellschaft vom 22.02.2016 vor (Genehmigungsplanung Januar 2016, ergänzt am 18.03.2016, Maut und Selzer Ing.-ges. für Bauwesen mbH). Die Unterlagen wurden hinsichtlich des erforderlichen Rückhaltevolumens überarbeitet und mit E-Mail vom 08.04.2016 vorgelegt.</p>	<p>Insofern ist die Umweltprüfung aus planungsrechtlicher Sicht angemessen und ausreichend vorgenommen worden.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Die Planzeichnung wird mit einem Nordpfeil versehen (redaktionelle Ergänzung).</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Die zentralörtliche Funktion der Großen Kreisstadt Freital wird in der Begründung auf Seite 5 entsprechend redaktionell korrigiert.</p> <p>kein Abwägungserfordernis</p> <p>Bestätigung der bisher vorgelegten Unterlagen.</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>Die korrekte Ermittlung der Anschlusszahlen, Einzugsgebietsflächen, Abflussbeiwerte und der daraus folgenden Abflüsse werden vorausgesetzt. Der Abschlag aus dem RRB über eine geregelte Drossel ist mit 24 l/s bezogen auf ein Regenereignis $n = 0,1$ vorgesehen. Im Rahmen einer Plausibilitätsrechnung wird das ermittelte erforderliche Volumen von 1371 m³ bestätigt.</p> <p>Die wasserrechtliche Genehmigung für ein Becken dieses Volumens am Standort in Verbindung mit der Erschließung des B-Plan-Gebietes „Dölzschener Straße Ost“ kann prinzipiell in Aussicht gestellt werden. Eine bauliche Beurteilung erfolgt nach Eingang noch einzureichender Unterlagen.</p>	
3.	<p>Landesamt für Straßenbau und Verkehr Postfach 100763 01077 Dresden, vom 12.11.2015</p> <p>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Dölzschener Straße Ost“ in Freital-Pesterwitz</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Bundesautobahn (BAB) A 17, zwischen den Autobahnanschlussstellen Dresden-Gorbitz und Dresden-Südvorstadt, westlich des Dölzschener Tunnels.</p> <p>Anbauverbots- und Anbaubeschränkungsvorschriften des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) werden durch die o.g. Planung nicht berührt. Derzeit sind keine weiteren Planungen von Bundesautobahnen sowie Bundes- und Staatsstraßen in dem beabsichtigten Bereich des Bebauungsplanes der Großen Kreisstadt Freital vorgesehen.</p> <p>Das Plangebiet beinhaltet Teile der Flurstücke 127/21, 128/108, 128/157, 128/161 und 128/209 der Gemarkung Oberpesterwitz. Östlich des geplanten Geltungsbereiches befindet sich ein Teil der planfestgestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme E 18, welche für den Bau der BAB A17 realisiert wurde. Die Maßnahmenfläche bleibt von der Planung unberührt und im derzeitigen Zustand erhalten. Darauf wurde im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Abschnitt 3.8 Schutzgebiet, hingewiesen.</p> <p>Von Seiten des LASuV bestehen gegen die o. g. Planung keine Einwände.</p> <p>Ergänzend geben wir folgenden Hinweis: Bei der Benennung der Flurstücke</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Keine Einwände zur Planung.</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag	
	<p>zu den externen Kompensationsmaßnahmen E2 und E4 in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan liegen offensichtlich Schreibfehler vor.</p> <p>Die eingereichten Unterlagen nehmen wir zu unseren Akten.</p>	Dem Hinweis wird gefolgt.	
4.	<p>Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH Dresdner Straße 301 01705 Freital, vom 22.10.2015</p>	<p>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Dölzschener Straße Ost“ in Freital-Pesterwitz</p> <p>Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 15.10.2015 zum o.g. B-Plan teilen wir Ihnen mit, dass die Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH an ihrem Schreiben vom 21.01.2014 festhält.</p> <p>Sollten weitere Fragen auftreten, so bitten wir sie, sich mit unserem zuständigen Mitarbeiter in Verbindung zu setzen (Herr Lehnert, Telefon 64804-40)</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Die Hinweise der Stellungnahme vom 21.01.2014 sind in den Text der Begründung zum Bebauungsplan soweit erforderlich bereits übernommen worden.</p>
5.	<p>Freitaler Strom und Gas GmbH Potschappler Straße 2 01705 Freital, Vom 17.11.2015</p>	<p>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Dölzschener Straße Ost“ und 1. Änderung FNP</p> <p>Die bei uns eingereichten Unterlagen zum o.g. B-Plan wurden entsprechend Ihrer Anfrage bearbeitet. Als Anlage erhalten Sie Auszüge der Bestandsunterlagen mit dem in unserer Rechtsträgerschaft befindlichen Leitungsbestand sowie durch uns betriebener Anlagen.</p> <p>Weiterhin erhalten Sie Leitungsauskünfte der in Rechtsträgerschaft der WSB Projekt GmbH Dresden, befindlichen Leitungsbestände und Anlagen (Windkraft).</p> <p>Diese Stellungnahme ist ein Jahr ab Ausstellungsdatum und nur in Verbindung mit den beiliegenden Merkblättern gültig.</p> <p>Unabhängig von dieser Stellungnahme ist bei Tiefbau- und Abbrucharbeiten eine Auskunft („Schachtschein“) über den aktuellen Leitungsbestand in unserer Geschäftsstelle einzuholen. Bitte geben Sie bei Rückfragen stets unsere Vorgangsnummer an.</p> <p>Zustimmung zum Bauvorhaben wird vorbehaltlich der Einhaltung der Bedin-</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Die Hinweise in der Stellungnahme sind beim Vollzug des Bebauungsplanes bzw. bei der Projektierung von konkreten Bauvorhaben zu beachten.</p> <p>Die grundsätzliche Zustimmung der Freitaler Strom und Gas GmbH Freital liegt vor.</p>

**lfd. Einwender/
Nr. Betroffener**

Bedenken / Anregungen

**Ergebnis der Prüfung und Abwägung/
Beschlussvorschlag**

	<p>gungen gemäß nachfolgender Stellungnahmen erteilt.</p> <p><u>Stellungnahme der FREITALER STROM + GAS GMBH</u></p> <p>Erforderliche Umverlegungen, Verrohrungen oder Schutzrohrverlängerungen von vorhandenen Anlagen der FSG sind gesondert zu beantragen und werden auf Kosten des Antragstellers oder auf der Grundlage bestehender Verträge projektiert und realisiert.</p> <p><u>Fachbereich Netzbetrieb</u></p> <p>Der Bestand unserer Versorgungsleitungen, betriebseigenen FM-Leitungen sowie Anlagen der Stadtbeleuchtung entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1 bis 8).</p> <p>Bei den vorhandenen Leitungstrassen ist von einer Überdeckung im Straßenbereich für Kabelleitungen von 0,7 m und bei Gasleitungen von 1,0 m, sowie im Fußweg für Kabelleitungen von 0,3 – 0,5 m und bei Gasleitungen von 0,9 m auszugehen. Die genaue Verlegetiefe kann nur durch Suchschachtungen festgestellt werden.</p> <p>Bei Baumaßnahmen ist von umbautem Raum zu den vorhandenen Leitungstrassen ein seitlicher Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.</p> <p>Bei Bepflanzungen ist zu den vorhandenen Leitungstrassen ohne Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten. Bepflanzungen in Gasleitungsnähe sind nach DVGW-Hinweis GW 125 und der DIN 18920 vorzunehmen.</p> <p>Durch Umgestaltung darf die gemäß Oberflächennutzung erforderliche Überdeckung der Versorgungsleitungen nicht verändert werden.</p> <p>Bei Unterschreitung des geforderten Abstandes bzw. der Veränderung der Tiefenlage, Überdeckung oder Oberflächennutzung, auch während der Bauphase, ist unbedingt eine Rücksprache mit unserem</p>	
--	---	--

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>Fachbereich erforderlich.</p> <p>Das Setzen von Fundamenten, Tiefborden oder Straßeneinläufen direkt über Versorgungsleitungen ist nicht gestattet.</p> <p>Durch Baumaßnahmen dürfen Sicherheit und Zugängigkeit der Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Wir bieten die Möglichkeit das geplante Bebauungsgebiet mit Glasfaserkabel zu erschließen und Glasfaseranschlüsse für die geplanten Wohngebäude errichten zu lassen. Voraussetzung dafür ist die Verlegung spezieller Mikrorohre. Die Verlegung der Mikrorohre bis zum Haus ist kostenfrei. Der Graben auf dem Grundstück bis zum Haus muss jedoch durch den jeweiligen Eigentümer bereitgestellt werden.</p> <p>Weitergehende Fragen zum Glasfaseranschluss und den damit verfügbaren Diensten beantwortet Ihnen Herr Trautmann, Tel. (0351)6477-578, gern. Umfangreiches Informationsmaterial finden Sie auf unserer Homepage unter www.fsg-freital.de in der Rubrik „Internet und Telefon“.</p> <p><u>Fachbereich Netzservice</u></p> <p>Das betrachtete Gebiet ist mit Elektroenergie, Erdgas und Telekommunikation erschlossen. Die interne Erschließung der geplanten Bebauung mit Strom, Gas und Telekommunikation ist mit uns abzustimmen.</p> <p>Die FSG ist im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Großen Kreisstadt Freital für Planung, Bau und Betrieb der Öffentlichen Beleuchtung in Freital zuständig. Wir bitten Sie daher bei Fragen zur Öffentlichen Beleuchtung direkt mit uns in Kontakt zu treten.</p> <p><u>Stellungnahme für die Lichtsignalanlagen der Stadt Freital</u></p> <p>Im von Ihnen angegebenen Baubereich befinden sich keine Lichtsignalanlagen der Stadt Freital.</p>	

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p><u>Leitungsauskunft für Anlagen der WSB Projekt GmbH, Schweitzer Str. 3a, 01069 Dresden</u></p> <p>Im von Ihnen angegebenen Baubereich befinden sich keine Anlagen (Windkraft) der WSB Projekt GmbH.</p>	
6.	<p>Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH (GDMcom mbH) Maximilianallee 4 04129 Leipzig, vom 20.10.2015</p> <p>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Dölzschener Straße Ost“ in Freital-Pesterwitz</p> <p>GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig („ONTRAS“) und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig („VGS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.</p> <p>Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom erneut zu beteiligen.</p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. –eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.</p> <p>Stellungnahme zur 1. Änderung des FNP:</p> <p>GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig („ONTRAS“) und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig („VGS“), beauftrag-</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Der Bebauungsplan berührt keine vorhandenen Anlagen oder laufende Planungen der ONTRAS und der VGS.</p> <p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>ONTRAS und VGS nicht berührt.</p>

**lfd. Einwender/
Nr. Betroffener**

Bedenken / Anregungen

**Ergebnis der Prüfung und Abwägung/
Beschlussvorschlag**

		<p>tes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.</p> <p>Wir nehmen Bezug auf Ihre o. g. Anfrage und teilen Ihnen mit, dass sich im Geltungsbereich des FNP</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Anlagen der VGS befinden. Aus Sicht der VGS bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben. - Anlagen des ONTRAS befinden, welche vormals im Eigentum der VNG – Verbundnetz Gas AG („VNG“) standen, und in der Regell mittig in einem Schutzstreifen liegen, der von der Art und der Dimensionierung der jeweiligen Anlage abhängig ist. Wir verweisen hiermit auf den seit mehreren Jahren unter der o. g. Registriernummer bestehenden Schriftverkehr. <p>Weiterhin teilen wir Ihnen mit, dass sich im Bereich der 1. Änderung des FNP der Großen Kreisstadt Freital <u>keine Anlagen</u> der VGS und der ONTRAS befinden.</p> <p>Die derzeitige ungefähre Lage dieser Anlagen entnehmen Sie bitte dem Ihnen bereits mit der GDMcom-Stellungnahme vom 22.01.2014 unter o.g. Registriernummer übergebenen ONTRAS-Übersichtsplan. Zur besseren Orientierung haben wir in den Plan auch den Geltungsbereich des eingereichten FNP eingetragen.</p> <p>Neben der vorhabenbezogenen Stellungnahme der GDMcom ist grundsätzlich die Broschüre „Allgemeine Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Anlagen der ONTRAS“ bei der weiteren Erarbeitung und Verwirklichung des Flächennutzungsplanes zu beachten und zu berücksichtigen. Eine aktuelle Fassung dieser Broschüre legen wir diesem Schreiben bei.</p> <p>Wir bestätigen die 1. Änderung des FNPs der Großen Kreisstadt Freital ohne Auflagen.</p> <p>Sofern Änderungen im Bereich von 100 m beiderseits der Anlage/n vorgenommen werden, ist die GDMcom zur erneuten Stellungnahme aufzufor-</p>	
--	--	---	--

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>dern. Bauvorhaben und Planungen in Bereich von 100 m zu den Anlagen der ONTRAS sind zur Stellungnahme einzureichen.</p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. –eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die GDMcom vertritt die Interessen für v. b. Anlage/n gegenüber Dritten in o.g. Angelegenheit.</p>	
<p>7. Landesamt für Archäologie Zur Wetterwarte 7 01109 Dresden, vom 15.10.2015</p>	<p>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Dölzschener Straße Ost“ in Freital-Pesterwitz und 1. Änderung des FNP der Stadt Freital</p> <p>Die in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 6.1 (Seite 12) aufgenommenen archäologischen Belange wurden nicht ausreichend berücksichtigt (vgl. unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 0.01.2014). Das Landesamt für Archäologie bittet in seiner Eigenschaft als Fachbehörde um die Aufnahme der nachstehenden Auflagen, Gründe und Hinweise. Bitte übernehmen Sie diese vollständig in Ihre Planunterlagen.</p> <p>Auflagen:</p> <p>Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.</p> <p>Gründe:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Genehmigungspflicht für das o. g. Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmal-schutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. 2. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 	<p>Den Hinweisen wurde gefolgt.</p> <p>Unter Pkt. 6.1 der Begründung zum Bebauungsplan sind bereits ausführliche Erläuterungen zum Denkmalschutz/Archäologie aufgenommen worden. Die geschilderte Auflage ist als Hinweis in der Planzeichnung unter Bestandsangaben und Hinweise bereits enthalten.</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind [mittelalterliche Siedlungsspuren].</p> <p>3. Es gilt darüber hinaus stets zu beachten, dass die aktuelle Kartierung der Bodendenkmale nur die bislang bekannten und dokumentierten Fundstellen umfasst. Tatsächlich ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Vielzahl weiterer archäologischer Kulturdenkmäler nach § 2 SächsDSchG zu rechnen.</p> <p>Hinweise:</p> <p>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.</p> <p>Dieses Schreiben stellt keine denkmalschutzrechtliche Genehmigung dar. Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.</p>	
8.	<p>Staatbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement (SIB) Niederlassung Dresden 1 Königsbrücker Str. 80 01099 Dresden, vom 05.11.2015</p> <p>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Dölzschener Straße Ost“ in Freital-Pesterwitz</p> <p>Das geplante Vorhaben berührt keine beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und Maßnahmen des Freistaates Sachsen, vertreten durch den Staatbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement. Bedenken, Anregungen oder Forderungen werden nicht vorgebracht.</p> <p>Bei einer nachträglichen Änderung, die Belange des Freistaates berühren könnten, bitte ich um erneute Vorlage der Pläne zur Prüfung. Ich gehe davon aus, dass bei einer Inanspruchnahme von Flächen, die Eigentum des Freistaates Sachsen sind, eine Abstimmung mit dem Staatbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement erfolgt.</p> <p>Stellungnahme zur 1. Änderung des FNP</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Von der vorliegenden Planung nicht berührt.</p> <p>Kein Abwägungserfordernis.</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>Das geplante Vorhaben berührt keine beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und Maßnahmen des Freistaates Sachsen, vertreten durch den Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement. Bedenken, Anregungen oder Forderungen werden nicht vorgebracht.</p> <p>Bei einer nachträglichen Änderung, die Belange des Freistaates berühren könnten, bitte ich um erneute Vorlage der Pläne zur Prüfung. Ich gehe davon aus, dass bei einer Inanspruchnahme von Flächen, die Eigentum des Freistaates Sachsen sind, eine Abstimmung mit dem Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement erfolgt.</p>	Von der vorliegenden Planung nicht berührt.
9. IHK Dresden Langer Weg 4 01239 Dresden, vom 11.11.2015	<p>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Dölzschener Straße Ost“ in Freital-Pesterwitz</p> <p>Mit der Aufstellung des B-Planes im Ortsteil Pesterwitz der Stadt Freital wird das Ziel verfolgt, in städtebaulich und landschaftlich exponierter Lage einen Wohnungsbaustandort mit der Größe von ca. 6 ha etwa 56 Baugrundstücken festzusetzen.</p> <p>Unternehmensbezogene Planungsabsichten von kammerzugehörigen Unternehmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. in dessen Umfeld, die diesem entgegen stehen oder zu berücksichtigen wären, sind uns nicht bekannt.</p> <p>Seitens der Industrie- und Handelskammer gibt es zum Planvorhaben keine Einwände.</p> <p>Stellungnahme zur 1. Änderung des FNP</p> <p>Nach Einsichtnahme in die Planungsunterlagen zu o.g., Planänderung teilen wir Ihnen mit, dass es seitens der Industrie- und Handelskammer Dresden weder Hinweise noch Bedenken zum Planentwurf gibt.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Keine Einwände zur vorliegenden Planung.</p> <p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Keine Einwände zur vorliegenden Planung.</p>
10. Regionalen Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge Meißner Straße 151a 01445 Radebeul,	<p>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Dölzschener Straße Ost“ in Freital-Pesterwitz,</p> <p>Der o. g. Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes für die Region Oberes Elbtal/ Osterzgebirge ge-</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Der vorliegenden Planung stehen keine Regionalplanerischen Festlegungen entgegen.</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
vom 04.11.2015	<p>prüft.</p> <p>Im Ergebnis der Prüfung teile ich Ihnen mit, dass der Ausweisung von Wohnbauflächen mit einer Fläche von 6,3 Hektar keine regionalplanerischen Festlegungen entgegenstehen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen der Planung auf angrenzende Freiraumbelange und Landschaftsfunktionen, hier insbesondere auf den Regionalen Grünzug Nr. 8 – Dölzchen (vgl. Karte 2 – Raumnutzung sowie Karte 16 – Regionale Grünzüge) nach Plansatz 6.2 des Regionalplanes zu betrachten.</p> <p>Stellungnahme zur 1. Änderung des FNP</p> <p>Die o. g. Änderungen des Flächennutzungsplans wurden auf der Grundlage der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes für die Region Oberes Elbtal / Osterzgebirge geprüft.</p> <p>Im Ergebnis der Prüfung teile ich Ihnen mit, dass den Änderungen und Ergänzungen im o. g. Planentwurf zur Ausweisung von Wohnbauflächen mit einer Fläche von 6,3 Hektar keine regionalplanerischen Festlegungen entgegenstehen. Die Änderungen und Ergänzungen gegenüber vorhergehenden Planentwürfen wurden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Der vorliegenden Planung stehen keine Regionalplanerischen Festlegungen entgegen.</p>
11. Sächsisches Oberbergamt Postfach 1364 09583 Freiberg, vom 17.11.2015	<p>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Dölzschener Straße Ost“ in Freital-Pesterwitz</p> <p>Mit Ihrem Schreiben vom 15.10.2015 beteiligten Sie das Sächsische OBA als TÖB an oben genannten Vorhaben.</p> <p>Nach nochmaliger Prüfung der vorliegenden Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die bergamtliche Stellungnahme 472-01/2013/1495 vom 13. März 2014 zu o.g. Vorhaben auch für den vorliegenden Antrag weiter gültig ist.</p> <p>Weitere Belange des Sächsischen Oberbergamtes sind nach den uns vorliegenden Unterlagen durch das Vorhaben nicht betroffen.</p> <p>Stellungnahme zur 1. Änderung des FNP</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Die Planung berührt keine Belange des Sächsischen Oberbergamtes.</p> <p>Kein Abwägungserfordernis.</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag	
	<p>Mit Ihrem Schreiben vom 15.10.2015 beteiligten Sie das Sächsische OBA als TÖB an oben genannten Vorhaben.</p> <p>Nach nochmaliger Prüfung der vorliegenden Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die bergamtliche Stellungnahme 477201/2013/1495 vom 13. März 2014 zu o.g. Vorhaben auch für den vorliegenden Antrag weiter gültig ist.</p> <p>Weitere Belange des Sächsischen Oberbergamtes sind nach den uns vorliegenden Unterlagen durch das Vorhaben nicht betroffen.</p> <p>Stellungnahme vom 13.03.2014 zu B-Plan und FNP:</p> <p>Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des BV sind jedoch nach den uns bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen. Da das BV in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nicht-risskundiger 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 SächshohlrVO des Sächsischen OBA in Kenntnis zu setzen.</p>	<p>Die Planung berührt keine Belange des Sächsischen Oberbergamtes.</p> <p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Den Hinweisen wurde gefolgt. Entsprechende Erläuterungen befinden sich unter Pkt. 6.2 Altbergbau in der Begründung zum Bebauungsplan.</p>	
12.	<p>Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Postfach 540137 01311 Dresden, Vom 13.11.2015</p>	<p>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Dölzschener Straße Ost“ in Freital-Pesterwitz</p> <p>Mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fluglärm - Anlagensicherheit/Störfallvorsorge - Natürliche Radioaktivität 	<p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Keine Bedenken zur vorliegenden Planung vorgetragen. Hinweise sind teilweise -soweit relevant- bei der Umweltprüfung berücksichtigt worden.</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> - Fischartenschutz/Fischerei/Fisch- u. Teichwirtschaft und - Geologie <p>Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.</p> <p>Verweis auf Stellungnahme in der frühzeitigen Beteiligung vom 21.01.2014 unser Az.: 21-3016.30/43/4</p> <p>1. Prüfergebnis</p> <p>Nach Prüfung der öffentlichen Belange bestehen aus geologischer Sicht gegen den B-Plan keine Bedenken. Unsere Hinweise der Stellungnahme (3) sind auch für diesen Planungsstand gültig. Darüber hinaus empfehlen wir, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die nachfolgenden Hinweise ebenfalls zu berücksichtigen.</p> <p>Aus Strahlenschutzfachlicher Sicht bestehen keine rechtlichen Bedenken zur vorliegenden Planung. Aufgrund einer Änderung der EU-Richtlinie ergibt sich jedoch zu unserer Stellungnahme vom 21.01.2014 unter Punkt 2 aufgeführte Aktualisierung.</p> <p>Die Belange der Anlagensicherheit/Störfallvorsorge, der Vorsorge vor Fluglärm und des Fischartenschutzes einschließlich Fisch- und Teichwirtschaft werden vom geplanten Vorhaben nicht berührt.</p> <p>2. Hinweise natürliche Radioaktivität</p> <p>Die Richtlinie der EU (4) nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.</p> <p>Alle weiteren Hinweise aus der Stellungnahme (3) haben weiterhin Bestand.</p> <p>3. Hinweise Geologie</p> <p>Wir bitten die Stadt Freital über das Planungsbüro Bothe das in (2), Umwelt-</p>	

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>bericht aufgeführte Baugrundgutachten dem geologischen dienst, Abteilung Geologie des LfULG zur Übernahme geologischer Daten in die Landesdatenbank zur Verfügung zu stellen (§ 11 SächsABG). Die Übergabe kann digital im pdf-Format per E-Mail erfolgen an: Andre-a.Schreiber@smul.Sachsen.de.</p> <p>Bei einer Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass diese schadlos erfolgt und Vernässungserscheinungen oder Bodenerosionen auf den betroffenen Flächen sowie eine Beeinträchtigung Dritter ausgeschlossen werden können. Sofern Niederschlagswässer über unterirdische Versickerungsanlagen in den Untergrund versickert werden, müssen die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse dafür geeignet sein. Für diesen Fall ist die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes standortkonkret zu prüfen. Für eine langfristige Funktionsfähigkeit von Versickerungsanlagen verweisen wir auf die Einhaltung der Planungsgrundsätze und Untergrundanforderungen für Regenwasserversickerungsanlagen des DWA-Arbeitsblattes A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. aus Hennef von April 2005.</p> <p>Stellungnahme zur 1. Änderung des FNP</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fluglärm - Anlagensicherheit/Störfallvorsorge - Natürliche Radioaktivität - Fischartenschutz/Fischerei/Fisch- und Teichwirtschaft und - Geologie <p>Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.</p> <p>Verweis auf Stellungnahme vom 21.01.2014 zur 1. Änderung des FNPs, Große Kreisstadt Freital, Planungsstand Dezember 2013; unser Az.: 21-3016.30/43/5</p> <p>Prüfungsergebnis:</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Keine Bedenken zur vorliegenden Planung.</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag	
	<p>Nach Prüfung der öffentlichen Belange bestehen aus geologischer Sicht gegen die 1. Änderung des FNP der Stadt Freital keine Bedenken. Gegenüber unserer Stellungnahme (3) zum Planungsstand vom Dezember 2013 ergeben sich keine Änderungen und Ergänzungen. Deren Hinweise sind auch für den aktuellen Planungsstand gültig.</p> <p>Aus strahlenschutzfachlicher Sicht bestehen keine rechtlichen Bedenken zur Änderung des FNP. Aufgrund einer Änderung der EU-Richtlinie ergibt sich zu unserer Stellungnahme (3) folgende Aktualisierung.</p> <p>Die Richtlinie der EU (1) nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb der Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden. Alle weiteren Hinweise aus der Stellungnahme (3) haben weiterhin Bestand.</p> <p>Die Belange der Anlagensicherheit/Störfallvorsorge, der Vorsorge vor Fluglärm und des Fischartenschutzes einschließlich Fisch- und Teichwirtschaft werden vom geplanten Vorhaben nicht berührt.</p>		
13.	<p>NABU-Landesverband Sachsen e.V. Löbauer Straße 68 04347 Leipzig, vom 16.11.2015</p>	<p>Stellungnahme zu B-Plan und 1. Änderung FNP:</p> <p>Durch Mitglieder unseres Vereins und Anwohner sind wir auf das erneut allein ortsüblich bekannte Verfahren aufmerksam gemacht wurden. Da hier auch Belange des Natur- und Umweltschutzes in hohem Maße betroffen sind, wäre eine direkte Information des NABU Sachsen als gemäß SächsNatSchG anerkannte Naturschutzvereinigung wünschenswert gewesen, zumal wir auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben haben und um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten hatten. Eine Abwägung zu unserer Stellungnahme vom 11. Februar 2014 liegt ebenso nicht vor.</p> <p>Zur Sache: Der NABU Landesverband Sachsen e.V. lehnt die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Großen Kreisstadt Freital in der vorgelegten Form ab.</p>	<p>Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Der NABU-Landesverband Sachsen e.V. ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens grundsätzlich nicht als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Das trifft für sämtliche anerkannte Naturschutzverbände zu. Die Stellungnahme des NABU ist somit als Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zu werten und somit zweifelsfrei bei der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Die in der Stellungnahme formulierte Ablehnung der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung als auch der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Auffassung der Stadt Freital nicht begründet.</p>

**lfd. Einwender/
Nr. Betroffener**

Bedenken / Anregungen

**Ergebnis der Prüfung und Abwägung/
Beschlussvorschlag**

	<p>Begründung: 1. Durch die geplante Änderung des FNP käme es zu einem ersatzlosen Wegfall von Grünfläche bzw. nicht bebauten Flächen. 2. Der Aussage auf S. 5 kann nicht gefolgt werden, dass es zu keinen erkennbaren Auswirkungen auf andere Ausweisungen führen würde, da sowohl die Umsetzung der Ersatzmaßnahme E2 als auch der Ersatzmaßnahme E3 des B-Planes weitere Änderungen des FNP beinhalten müssten. 3. Einer Änderung des FNP zugunsten von 4,1 ha Bruttobaufläche muss beispielsweise eine Schaffung von tatsächlicher Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches des FNP an anderer Stelle – vorzugsweise ebenfalls in Ortsrandbereichen – gegenüber stehen. Dazu sind jetzt im FNP als Grünfläche ausgewiesene und (noch) bebaute Bereiche (z.B. Flurstück 1/35 Gem. Freital-Saalhausen) zwingend als Kompensationsmaßnahme zu entsiegeln und so eine Ausgeglichenheit im Geltungsbereich des FNP überhaupt plausibilisieren zu können.</p> <p>Der NABU Sachsen lehnt den Entwurf des Bebauungsplanes „Dölzschener Straße Ost“ in Freital-Pesterwitz in der vorgelegten Form ab.</p> <p>Begründung: 1. Die Arterfassung der Artenschutzprüfung sind teilweise fraglich und daher für einige Arten als nicht zielführend für den Artnachweis anzusehen (z.B. Lichtfang am 15.07.2014 für den Nachweis des Nachtkerzenschwärmers). 2. Die vorgeschlagene CEF-Maßnahme für die Zauneidechse hätte so umgesetzt werden sollen, wie in der vorgelegten Artenschutzprüfung ausgeführt. Jedoch war bei einer vor-Ortbegehung am 18.05.2015 festzustellen, dass einerseits der verwendete Fangzaun nicht bodendicht und nicht wie im AFB ausgeführt 60 cm hoch war und andererseits auch Zauneidechsen außerhalb des Fangzaunes zu beobachten waren. Insofern verwundert es nicht, dass auch im Oktober 2015 noch Jungtiere der Zauneidechse im Bereich der geplanten Bebauung nachgewiesen werden konnten. Bei Bedarf legen wir gern Beweisfotos für die getroffenen Aussagen vor. Unter Verweis auf die aktuelle Rechtsprechung empfehlen wir daher vorsorglich, die Abfangmaßnahmen der Zauneidechse nach evtl. erfolgter Genehmigung des B-Planes erneut durchzuführen. 3. Die Lage der Ersatzfläche für die Zauneidechse-Population ist als ungüns-</p>	<p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat die Stadt alle vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Verfahrensschritte durchgeführt und die dabei erforderlichen Untersuchungen zu den Auswirkungen der Planung durchgeführt. Insbesondere dem Teil der Umweltprüfung und der in diesem Zusammenhang geforderten Alternativprüfungen wurde besondere Aufmerksamkeit beigemessen.</p> <p>Die planerische Entscheidung zum Standort Dölzschener Straße Ost ist das Ergebnis intensiver Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklungsstrategie für den gesamten Planungsraum der Großen Kreisstadt Freital.</p> <p>Sowohl von den für die Bauleitplanung besonders bedeutenden Behörden wie z. B. der Landesdirektion Sachsen, der Regionale Planungsverband und das Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge wird diese grundsätzliche planerische Entscheidung mitgetragen.</p> <p>Die geäußerte Kritik am Inhalt und der Qualität der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichtes einschließlich der bereits durchgeführten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann durch die Stadt Freital nicht akzeptiert werden. Von den zuständigen Fachbereichen der entsprechenden Behörden sind die durchgeführten Untersuchungen und Erläuterungen in der vorliegenden Form fast ausnahmslos gebilligt worden. Bereits im Vorfeld der Planung sind durch anerkannte Fachleute intensive Prüfungen zum Artenschutz vorgenommen worden, die keinesfalls anzuzweifeln sind.</p> <p>Insgesamt gesehen kann davon ausgegangen wer-</p>
--	---	---

**lfd. Einwender/
Nr. Betroffener**

Bedenken / Anregungen

**Ergebnis der Prüfung und Abwägung/
Beschlussvorschlag**

	<p>tig zu erachten und nur dann wirksam, wenn diese auch durch begleitende Schutz-Festsetzungen im B-Plan ergänzt wird, so z.B. dass keine freilaufenden Hunde und Katzen im B-Plangebiet zugelassen werden, die diese Fläche erreichen können.</p> <p>4. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist zu Ungunsten von Natur und Landschaft erstellt und daher nachzuarbeiten. Die geplanten Ersatzmaßnahmen E2 und E3 kollidieren zudem mit dem FNP und sind so nicht umsetzbar.</p> <p>Folgende Hinweise aus unserer ersten Stellungnahme gelten fort:</p> <p>5. Das im näheren Umfeld des B-Planes befindliche FFH-Gebiet ist hinsichtlich möglicher Auswirkungen (direkte und indirekte) der Planung zu betrachten und eine FFH-Verträglichkeitsprüfung vorzulegen, die sowohl den FFH-Managementplan als auch aktuelle Gegebenheiten im FFH-Gebiet berücksichtigt.</p> <p>6. Im Falle einer Realisierung von Bebauungen sind bei der Entwässerung des Gebietes Alternativen zu prüfen, die den Wasserrückhalt in der Fläche und/oder umgebenden Teilgebieten befördern, da möglicherweise durch die bereits erfolgten massiven Bebauungen im Osten der Ortslage Pesterwitz in den letzten Jahren Störungen im Gebietswasserhaushalt hervorgerufen wurden, die bisher nicht hinsichtlich ihrer Komplexität und Intensität berücksichtigt wurden.</p> <p>7. Für das Vorhaben sind Alternativen sowie ALLE weiteren Möglichkeiten der Zielerreichung des Vorhabens zu prüfen. Auf Grund der Komplexität und des Zusammenwirkens von Umweltfaktoren in Gänze sollte daher die von der Stadt Freital im Januar 2013 an das zuständige Referat für Raumordnung und Stadtentwicklung bei der Landesdirektion Sachsen gestellte Vorabplanungsanfrage zur geplanten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Anfrage einer Reihe von potentiellen Plangebieten im Rahmen einer Alternativenprüfung zusammenfassend dargestellt und bewertet werden. Dies ist notwendig, um einerseits Planungskosten (Steuermittel) im öffentlichen Interesse vorsorglich zu minimieren und andererseits die möglicherweise summative Wirkung beeinträchtigender Faktoren erfassen zu können.</p> <p>Wir möchten Sie daher hiermit erneut auffordern, unsere Hinweise bei der weiteren Bearbeitung der Unterlagen des B-Planes sowie zur 1. Änderung</p>	<p>den, dass im Rahmen des durchgeführten Planverfahrens die Belange der Umwelt in angemessener und ausreichender Weise berücksichtigt worden sind.</p> <p>Die Aufgabenstellung und der Leistungsumfang zur Artenschutzprüfung wurden von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorgegeben. Dementsprechend erfolgte die Erarbeitung durch ein Fachbüro.</p> <p>Die Umsetzung der CEF-Maßnahme für die Zauneidechse sowie den Nachtkerzenschwärmer erfolgte durch das Naturschutzzinstitut (NSI), welches als verbandseigenes Institut dem Naturschutzbund Deutschland (NABU) angehört. Somit war der NABU an dem Projekt beteiligt. Zur Ausführung der CEF-Maßnahme gab es von Seiten des NSI keine Einwände, Vorbehalte oder Kritik. Zudem wurde die CEF-Maßnahme durch die Untere Naturschutzbehörde begleitet und abgenommen und wird durch das NSI im Zuge eines Monitorings bis Ende 2017 betreut.</p> <p>Mit Schreiben vom 14.04.2016 der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes wurde die wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt.</p>
--	---	--

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	des Flächennutzungsplanes der Großen Kreisstadt Freital zu berücksichtigen und uns im weiteren Verfahren unaufgefordert und direkt zu beteiligen. Wir bitten um Beteiligung an der Planfortschreibung.	
14. Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal Meißner Straße 151a 01445 Radebeul, vom 02.11.2015	<p>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Dölzschener Straße Ost“ in Freital-Pesterwitz</p> <p>Im Planungsgebiet gibt es keine Anlagen, die sich in der Inhaberschaft des ZAOE befinden.</p> <p>Hinsichtlich der Abfallentsorgung im Planungsgebiet nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Befahren von Stichstraßen mit Entsorgungsfahrzeugen ist nur zulässig, wenn ausreichende Wendemöglichkeiten vorhanden sind. Rückwärtsfahren ist nicht zulässig. Aus Ihrem Entwurf ist die Dimensionierung des eingezeichneten Wendehammers im nördlichen Planbereich nicht erkennbar. Beachten Sie daher Punkt vier unserer Anlage zu diesem Schreiben. • Die im südlichen Planbereich eingezeichnete Abstellfläche für Abfallbehälter ist ausreichend zu dimensionieren, beachten Sie hierzu Punkt drei der Anlage. <p>Wir bitten um Information über den weiteren Verfahrensverlauf. Bezüglich Altstandorten/Altablagerungen empfehlen wir, die zuständige Stelle im Landratsamt am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Die Hinweise des Zweckverbandes Abfallwirtschaft sind beim Vollzug des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die vorliegenden Planunterlagen stellen dafür kein Hindernis dar.</p>
15. Deutsche Telekom Technik GmbH 01059 Dresden, vom 19.11.2015	<p>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Dölzschener Straße Ost“ in Freital-Pesterwitz</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Keine Einwände; mit Angaben zum Leitungsbestand und Hinweisen, die beim Vollzug des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag	
	<p>Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu Ihrem Schreiben vom 15.10.2015 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI11 Reg.-Nr. 47421348 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Bei weiteren Änderungen bitten wir Sie, uns erneut zu beteiligen.</p> <p>Stellungnahme zur 1. Änderung des FNP</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderliche Stellungnahme abzugeben. Zu Ihrem Schreiben vom 15.10.2015 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur o.g. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI11 Reg.-Nr. 47421350 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Bei weiteren Änderungen bitten wir Sie, uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Keine Einwände; mit Angaben zum Leitungsbestand</p>	
16.	<p>Technische Werke Freital GmbH Hainsberger Straße 1 01705 Freital, vom 16.11.2015</p>	<p>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Dölzschener Straße Ost“ in Freital-Pesterwitz</p> <p>Gegen den betreffenden Bebauungsplan bestehen unsererseits keine grundlegenden Einwände.</p> <p>Folgende Auflagen sind zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>Den Hinweisen wird gefolgt.</p> <p>Da keine grundsätzlichen Einwände zum Bebauungsplan bestehen, werden die gegebenen Hinweise und Auflagen als redaktionelle Ergänzung in den Text der Begründung unter Pkt. 5 Erschließung aufgenommen.</p> <p>Für die Ableitung des Regenwassers ist grundsätzlich die Einleitung in das vorhandene bzw. zu erweiternde Regenrückhaltebecken vorgesehen.</p> <p>Da die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet lokal sehr unterschiedlich ist, wird zu-</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>darf nicht erhöht werden, der Einfluss des Beckenumbaus ist zu betrachten. Evtl. erforderliche Umbauarbeiten am Bestandsnetz sind im Rahmen der Erschließungsarbeiten vorzunehmen.</p> <p>Für die weitere Umsetzung des Vorhabens ist folgendes zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 Versickerungsfähigkeit werden in den übergebenen Unterlagen differierende Aussagen getroffen. Falls sich der Untergrund zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht eignet, empfehlen wir, dies im B-Plan grundsätzlich festzuschreiben. <p>Stellungnahme zur 1. Änderung des FNP</p> <p>Gegen die 1. Änderung des FNPs bestehen unsererseits keine grundlegenden Einwände.</p> <p>Zum Nachweis der geordneten Entwässerung des Baugebietes ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen, welches folgende Angaben enthält:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bemessung der Erschließungsanlagen innerhalb des Baugebietes • Bemessung einer entsprechend erforderlichen Regenwasserrückhaltung für das Baugebiet • Betrachtung der Auswirkungen auf die bestehenden Entwässerungssysteme (Rückstauenebene Regenwasser) <p>Zum laufenden Verfahren der Aufstellung eines B-Planes verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 16.11.2015.</p>	<p>nächst einmal von der Ableitung des gesamten Niederschlagswassers in das Rückhaltebecken ausgegangen.</p> <p>Mit Schreiben vom 14.04.2016 der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes wurde die wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt.</p> <p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Die gegebenen Hinweise sind bei der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten bzw. im Rahmen der Ausführungsplanung relevant.</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
17. Große Kreisstadt Freital, Stadtbauamt, vom 03.12.2015	<p>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Dölzschener Straße Ost“ in Freital-Pesterwitz</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Freihaltung der Sichtdreiecke an den Einmündungen und Grundstücksausfahrten ist zu prüfen. 2. Bei der Auswahl der straßenbegleitenden Bepflanzung ist darauf zu achten, dass keine die Verkehrsflächenbefestigung zerstörenden flachwurzelnenden Baumarten verwendet werden. 3. 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. 4. Die Entwurfsplanung der Verkehrsflächen sowie der Beschilderungsplan sind frühestmöglich abzustimmen. 5. Die Herstellung und Übernahme der Erschließungsanlagen ist zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger vertraglich zu vereinbaren. <p><u>SG Grünflächen/Umwelt:</u> Zur 1. Änderung des FNP gibt es aus Sicht des Sachgebietes Grünflächen/Umwelt keine Hinweise/Ergänzungen oder Änderungen.</p> <p>Zum B-Plan "Dölzschener Straße Ost" werden folgende Hinweise gegeben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bei der Gestaltung der öffentlichen Park- und Grünfläche ist das Sachgebiet Umwelt – u. Grünflächen mit einzubeziehen. Ebenso bei der Planung und Pflanzung der Kompensationsmaßnahmen. 2. Die Pflanzenlisten sollten insgesamt auf Funktionsfähigkeit überprüft werden! 3. Wie in der Stellungnahme durch Herrn Eulenstein im Dezember 2013 erwähnt, sollte für das Straßenbegleitgrün an der Planstraße die Verwendung von mittelgroßen Baumarten angestrebt werden. <p>Allgemeiner Hinweis: Ebenfalls ist anzuregen, dass zukünftig bei weiteren Aufstellungen von B-Plänen eine Exraliste bezüglich der Arten für Straßenbäume angelegt wird und das die Pflanzenlisten, bezüglich Artenspektrums in den privaten Grundstücken nicht so eingeschränkt werden. Ausreichend</p>	<p>Den Hinweisen wird weitestgehend gefolgt.</p> <p>Die Hinweise zur Bauausführung werden als redaktionelle Ergänzung in den Text der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Ein Erfordernis zur Anpassung der im B-Plan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wird nicht gesehen.</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	wäre die Verpflichtung zur Pflanzung von einheimischen Gehölzen mit der Festsetzung der Qualität.	
18. Große Kreisstadt Freital, Ordnungsamt, vom 11.11.2015	Stellungnahme zu B-Plan und 1. Änderung FNP: Seitens des Ordnungsamtes gibt es keine weiteren Forderungen oder Hinweise.	Kein Abwägungserfordernis.
19. Gemeindeverwaltung Bannewitz Possendorf Schulstraße 6 01728 Bannewitz, vom 16.11.2015	Stellungnahme zum Bebauungsplan „Dölzschener Straße Ost“: Die mit Schreiben vom 15.10.2015 übersandten Unterlagen zu o.g. Bauleitplanung wurden auf der Grundlage von § 2 (2) und § 4 BauGB geprüft. Es wurde festgestellt, dass hiermit planungsrelevante Belange der Gemeinde Bannewitz nicht berührt werden. Stellungnahme zur 1. Änderung des FNP: Die mit Schreiben vom 15.10.2015 übersandten Unterlagen zu o.g. Bauleitplanung wurden auf der Grundlage von § 2 (2) und § 4 BauGB geprüft. Es wurde festgestellt, dass hiermit planungsrelevante Belange der Gemeinde Bannewitz nicht berührt werden.	Kein Abwägungserfordernis. Nicht berührt Kein Abwägungserfordernis. Nicht berührt
20. Stadt Tharandt Schillerstraße 5 01737 Tharandt, vom 27.10.2015	Stellungnahme zu B-Plan Die Stadt Tharandt hat zum vorliegenden Entwurf des B-Planes „Dölzschener Straße Ost“ in Freital-Pesterwitz keine Bedenken. Belange der Stadt Tharandt werden damit nicht berührt. Stellungnahme zu 1. Änderung FNP Die Stadt Tharandt hat zum vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des FNP keine Bedenken. Belange der Stadt Tharandt werden damit nicht berührt.	Kein Abwägungserfordernis. Nicht berührt Kein Abwägungserfordernis. Nicht berührt

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
21. Stadtverwaltung Rabenau Markt 3 01734 Rabenau, vom 25.11.2015	<p>Stellungnahme zu B-Plan und 1. Änderung FNP</p> <p>Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung am 24.11.2015 über den Entwurf des B-Planes „Dölzschener Straße Ost“ in Freital – Pesterwitz und den Entwurf zur Änderung des FNP der Stadt Freital beraten. Mit Beschluss-Nr. 106/2015 wurde dem Entwurf zugestimmt, Belange der Stadt Rabenau werden davon nicht berührt.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Nicht berührt</p>
22. Stadtverwaltung Wilsdruff Nossener Straße 20 01723 Wilsdruff, vom 13.11.2015	<p>Stellungnahme zu B-Plan</p> <p>Vielen Dank für die Übersendung [...]</p> <p>Nach Sichtung und Prüfung des Planentwurfes konnte festgestellt werden, dass die Belange der Stadt Wilsdruff nicht berührt werden. Wir wünschen viel Erfolg bei der weiteren Verfahrensdurchführung.</p> <p>Stellungnahme zu 1. Änderung FNP</p> <p>Vielen Dank für die Übersendung [...]</p> <p>Nach Sichtung und Prüfung der Planung konnte festgestellt werden, dass die Belange der Stadt Wilsdruff durch die Änderung nicht berührt werden. Wir wünschen viel Erfolg bei der weiteren Verfahrensdurchführung.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Nicht berührt</p> <p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Nicht berührt</p>
23. Gemeindeverwaltung Klingenberg Schulweg 1 01774 Klingenberg, vom 03.11.2015, Stellungnahme vom 07.12.2015	<p>Stellungnahme zu B-Plan und 1. Änderung FNP</p> <p>Bitte vorerst um Terminverlängerung bis 30.11.2015. Wollen Sachverhalt im TUA der Gemeinde vorstellen.</p> <p>Entsprechend Ihrer Beteiligung der Nachbargemeinden im förmlichen Verfahren gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vom 15.10.2015 können wir Ihnen mitteilen, dass o. g. B-Plan und die 1. Änderung des FNP im Technischen Ausschuss der Gemeinde Klingenberg am 24.11.2015 beraten und das Einvernehmen erteilt wurde.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Einvernehmen wird erteilt.</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
24. Landeshauptstadt Dresden, Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, vom 19.11.2015 (FNP) und 30.11.2015 (B-Plan)	<p>Stellungnahme zum B-Plan</p> <p>Es wurde festgestellt, dass aus derzeitiger Sicht planungsrelevante Belange der Landeshauptstadt Dresden nicht berührt werden.</p> <p>Ich sehe es aber als erforderlich, die gesamtstädtische Siedlungsentwicklung der Stadt Freital unter Berücksichtigung der geänderten Rahmenbedingungen insgesamt abzustimmen.</p> <p>Stellungnahme zur 1. Änderung FNP</p> <p>Die durch das Planungsbüro Bothe mit dem Schreiben vom 15. Oktober 2015 übergebenen Unterlagen zu oben genannter Planung wurden auf der Grundlage von § 2 (2) und § 4 BauGB geprüft.</p> <p>Die vorgelegte Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freital beinhaltet eine Erweiterung des Wohnbauflächenpotenzials über die bereits 2004 grundsätzlich abgestimmte Siedlungsentwicklung in Freital hinaus. Vor dem Hintergrund der aktuellen Bevölkerungsentwicklung in Dresden und seinem Umland werden Belange der LH Dresden durch die Planung aus derzeitiger Sicht nicht berührt.</p> <p>Dennoch sehe ich es als erforderlich, die grundsätzliche Siedlungsentwicklung in der Stadt Freital unter Berücksichtigung der geänderten Rahmenbedingungen und den Ergebnissen aus der Wohnbauflächenbedarfsprognose der Erlebnisregion Dresden insgesamt abzustimmen.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Nicht berührt</p> <p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Bei der vorgesehenen Überarbeitung des FNP der Stadt Freital wird die grundsätzliche Siedlungsentwicklung im Rahmen von Abstimmungsgesprächen mit der Landeshauptstadt Dresden erarbeitet.</p> <p>Bei der gegenwärtigen 1. Änderung des FNP sind die Belange der Landeshauptstadt aus derzeitiger Sicht nicht berührt.</p>
25. Bürger 1, vom 02.11.2015	<p>Bedenken und Anregungen zum geplanten Bebauungsgebiet</p> <p>[...]</p> <p>Im Einzelnen beziehen sich meine Bedenken [...]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die angrenzenden bebauten Grundstücke werden durch die Neubauten in einer unzumutbaren Weise benachteiligt, indem man die Firsthöhe auf 9,75 m festlegt. Zwar spricht man bei Ihnen von unterschiedlichen Bauhöhen, aber um ein leichtes Abgleiten in die untere Grünzone/Obstplantagen zu erreichen, ist die geplante Bauhöhe 	<p>Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Bei einer zulässigen Traufhöhe ergibt sich für das Gebäude eine maximale Firsthöhe von 9,75 m. Bei einer Traufhöhe von 4,50 m kann das Gebäude eine maximale Firsthöhe von 6,50 m haben.</p> <p>Die niedrigen, eingeschossigen Häuser („Bunga-</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>entschieden zu hoch. Was ist der Unterschied zwischen Traufhöhe 4,50 m und 6,50 m, wenn am Ende jedes mal 9,75 m rauskommen? Hier muss auf eine niedrigere Bauhöhe reduziert werden.</p> <p>2. Sie schreiben von einer differenzierten Geschossigkeit in den jeweiligen Baufeldern mit der Begründung einer gewissen Abstufung des Erscheinungsbildes, das mag ja so richtig sein, aber ich erkenne keine Verkleinerung der Gebäudehöhe zu Rand hin! Hier fehlt der von Ihnen angepriesene harmonische Übergang zur freien Landschaft!</p> <p>3. Ein weiteres Problem sehe ich in der Freizügigkeit der Bauherren und Architekten. Soll jeder nach seinen Wünschen und Vorstellungen bauen, aber der Bebauungsplan muss eingehalten werden. Das beziehe ich besonders auf Bauhöhen und Farbgebung. Hier müssen eine akribische Bearbeitung des Bauantrages erfolgen und drastische Maßnahmen bei Nichteinhaltung durchgesetzt werden.</p> <p>4. Aufgrund der Tatsache, dass die Randgrundstücke (Am Hopfenfeld und Schöne Aussicht) einen höheren Verkaufspreis im Vergleich zu den übrigen Grundstücken im Baugebiet „Schöne Aussicht“ hatten und dies mit der unverbauten Lage und dem Übergang zu entstehenden Gärten und der freien Natur begründet wurde, sollte, wenn nun doch ein B-Plan erstellt wird, zumindest die Bauhöhe der neuen Gebäude angemessen sein. Nicht allein der erhöhte Verkaufspreis hätte verlangt werden dürfen, denn zu dieser Zeit wusste man bereits, dass das Bebauungsgebiet erweitert werden soll. Mit diesem neuen B-Plan sehe ich mein Recht als Grundstückseigentümer verletzt, denn mit der vorgesehenen Bebauung besitze ich kein Randgrundstück mehr und muss einen Wertverlust von mehreren tausend Euro verzeichnen.</p> <p>5. Ich fordere die im Entwurf festgelegte Bauhöhe von ca. 10 m, zumal diese bei der Ausführung nachweislich nicht immer eingehalten wird, zu überarbeiten. Ich schlage vor, um eine einvernehmliche Lösung zu finden, eine eingeschossige Bebauung (Bungalows) zu planen.</p> <p>6. Für das bereits bestehende Regenwasser-Rückhaltebecken im Bereich der „Schönen Aussicht“ ist eine Erweiterungsfläche vorgesehen. Wenn diese Maßnahme durchgeführt werden sollte, dann mei-</p>	<p>lowstil“) befinden sich am Ostrand des B-Plan-gebietes. Damit ist eine deutliche Abstufung bei den Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe vorgenommen worden. Gleiches trifft für die maximal zulässige Geschossigkeit zu.</p> <p>Das zu erwartende städtebauliche Erscheinungsbild stellt unzweideutig eine ganz bewusst gewollte Reduzierung der Baumasse zum künftigen Ortsrand und damit zum Übergang zur freien Landschaft dar.</p> <p>Das geplante Baugebiet schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau neuer Einfamilienhäuser und somit für Bauvorhaben des individuellen Wohnungsbaus. Wie auch in allen anderen Plangebietes bisher wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine städtebauliche Rahmensezung vorgenommen. Diese Rahmensezung bezieht sich in erster Linie auf die wesentlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Erschließung. Die dabei zusätzlich getroffenen gestalterischen Festsetzungen sind ebenso als grundsätzlicher Leitfaden für konkrete künftige Bauvorhaben zu betrachten. Die Gestaltungsfreiheit des Bauherrn und seines Architekten ist ein verfassungsmäßig zugesichertes Grundrecht, das durch restriktive gestalterische Festsetzungen keinesfalls eingeschränkt werden darf. Auch für gestalterische Festsetzungen gibt es einen gesetzlich vorgeschriebenen Rahmen (Sächsische Bauordnung), der nicht überschritten werden darf.</p> <p>Die Stadt Freital möchte ganz bewusst im Sinne der künftigen Bauherren auf eine Überregulierung insgesamt bei gestalterischen Festsetzungen verzichten. Unabhängig davon bleibt unstrittig, dass jeder einzelne Bauherr an die Festsetzungen des Bebauungsplanes zwingend gebunden ist.</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>ne Frage: Wer trägt die Kosten? Eine Umlage bzw. Erhöhung der Abwasserkosten auf alle Kunden der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH ist nicht zu akzeptieren, deren Kosten sind schon hoch genug!</p> <p>7. Der Teil des Fußweges an der Dölzschener Straße, welcher mit groben Split versehen ist, ist für die Nutzer eine Zumutung. Mütter mit Kinderwagen, Kinder mit Roller, Laufrad oder Kinderfahrrad sowie vielen älteren Menschen ist der Weg mit diesem Belag eine Strapaze. Im Rahmen des Bebauungsplanes muss der Ausbau des Fußweges mit realisiert werden.</p> <p>8. Für die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Hangkante der Auffüllungsfläche des nördlichen Teils des Plangebietes ist mir leider kein Konzept bekannt. Es sollte in jedem Fall für alle Fußgänger, Rollstuhl- und Rollatorfahrer zugänglich sein. Darunter stelle ich mir vor, dass das obere gerade Gelände zu einem Plateau umgestaltet wird. Eine vordere Begrenzung wie Mauer oder Zaun wäre notwendig, genauso wie glatte Fußwege, Bänke, Papierkörbe etc. Das könnte in Form eines Rundweges, eingefasst von Sträuchern und Bäumen, eine attraktive Ausflugslage sein. Dieser Bereich ist bereits schon in dem Tourismus-Stadtplan als Aussichtspunkt eingezeichnet.</p> <p>9. Der nördliche Teil des geplanten Baugebietes sollte als Ausgleichsfläche für den so angeblich dringenden Baubedarf und mehrfach überplanter Ausgleichsflächen wieder zugeführt werden. Außerdem ist diese Freifläche als Frischluftschneise für Dresden sehr bedeutungsvoll. Auf diesem Gelände wäre eine Begrünung durch Streuobstwiese, Hecken und Feuchtbiotop vielleicht die bessere Lösung. Andernfalls gibt es noch eine Variante, diese Fläche für die nächste Generation freizuhalten.</p>	<p>Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt eine Rechtssetzung im Bereich des öffentlichen Rechts. Nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens und Inkraftsetzung gilt die Satzung über den Bebauungsplan als öffentliche Rechtsnorm ohne Zeitbeschränkung.</p> <p>Beim Grundstücksverkehr und insbesondere bei den in diesem Zusammenhang zu erzielenden Preisen handelt es sich um reines Privatrecht. Insofern sind Preise, Verkaufspreise oder Kaufpreise für die Aufstellung einer öffentlichen Rechtsnorm nicht relevant.</p> <p>Die Kosten für die Erschließung werden im vorliegenden Fall durch den Grundstückseigentümer und nicht durch die Stadt getragen. Dazu wird zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer ein entsprechender Erschließungsvertrag abgeschlossen. Dies trifft auch für das Regenwasserrückhaltebecken im Bereich der Schönen Aussicht zu.</p> <p>Die konkrete Ausführungsplanung insbesondere für öffentliche Grünflächen ist nicht Bestandteil des laufenden Planverfahrens. Solche derartigen Pläne werden erst beim Vollzug des Bebauungsplanes hergestellt. Eine Mehrfachüberplanung von Ausgleichsflächen ist zweifelsfrei nicht gegeben.</p>
26.	<p>Bürger 2, vom 02.11.2015</p> <p>Ergänzungen und Einwände zum B-Plan „Dölzschener Straße Nord“ in Pesterwitz</p> <p>Aufgrund der Tatsache, dass seinerzeit (2005) beim Verkauf der Randgrundstücke (Am Hopfenfeld und Schöne Aussicht 16-20) ein wesentlich höherer Preis/m² verlangt wurde als im übrigen Baugebiet und dieser durch den Makler, der im Alleinauftrag der damaligen PPE handelte, mit der Be-</p>	<p>Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt eine Rechtssetzung im Bereich des öffentlichen Rechts. Nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens und nach Inkraftsetzung gilt die Satzung über den</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>gründung auf die unverbaute Landschaft gerechtfertigt wurde, fühlen wir uns getäuscht! Es ist schon bemerkenswert, dass ich schon vier Jahre danach – im Jahr 2009 – seitens der Stadtverwaltung angesprochen wurde, ob ich eine weitere Fläche am südlichen Rand meines Grundstückes dazukaufen möchte, mit dem Ziel, eine Begradigung der Baulinie herzustellen. Fazit: Die Stadtverwaltung plante also kurze Zeit später, nach der Vermarktung der Randgrundstücke eine Erweiterung des Baugebietes. Das hat nichts mit einer weitsichtigen Planung bzw. einer vernünftigen Ortsentwicklung zu tun. Es ist schlicht auch eine unfaire Behandlung und arglistische Täuschung der entsprechenden Käufer!</p> <p>Ich vertrete deshalb den Standpunkt, wenn schon aus wirtschaftlichen Zwängen heraus die Flächen „Dölzschener Straße Nord“ vermarktet werden sollen, eine max. Bauhöhe von 6,50 m (Bungalowstil) vorzuschreiben. Quadratmeterpreis ist mit dieser niedrigeren Gebäudehöhe ebenso zu erzielen wie mit einer vergleichbaren höheren (9,70 m). Ferner würde sich solch eine Variante vorteilhafter auf das Landschaftsbild auswirken.</p> <p>Des Weiteren habe ich anlässlich der ersten Veröffentlichung des B-Planes im Februar 2014 meine Bedenken geäußert und hinsichtlich der besonderen Situation auf das sich stauende Oberflächenwasser hingewiesen, welches sich bei einer Bebauung an der südlichen Seite der Grundstücke „Schöne Aussicht 18 + 20“ sammelt und infolge für eine massive Durchfeuchtung derselben sorgt. Leider hat dieses sehr ernst zu nehmende Problem bisher in Ihren Planungen noch keinerlei Rücksicht gefunden.</p>	<p>Bebauungsplan als öffentliche Rechtsnorm ohne Zeitbeschränkung. Beim Grundstücksverkehr und insbesondere bei den in diesem Zusammenhang zu erzielenden Preisen handelt es sich um reines Privatrecht.</p> <p>Insofern sind Preise, Verkaufspreise oder Kaufpreise für die Aufstellung einer öffentlichen Rechtsnorm nicht relevant.</p> <p>Die Differenzierung bei der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen wurde aus rein städtebaulichen Gründen vorgenommen, um ganz bewusst eine Reduzierung der Baumasse zum künftigen Ortsrand und damit zur Herstellung eines besseren Übergangs zur freien Landschaft hin zu erreichen. Die bei der späteren Vermarktung möglicherweise zu erzielenden Grundstückspreise spielen für solche Festsetzungen keine Rolle.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsplanung wird für den Vollzug des Bebauungsplanes eine technische Lösung erarbeitet, die sicherstellt, dass für das Plangebiet selbst als auch für die vorhandene umgebende Bebauung keinerlei Probleme durch ungeordnet abfließendes Oberflächenwasser entsteht.</p>
27.	<p>Bürger 3, vom 23.09.2015 (vermutlich 23.10.2015)</p> <p>Widerspruch zum B-Plan/FNP</p> <p>Das geplante Bebauungsgebiet entspricht in keiner Weise der Fortführung der überdimensionalen gewachsenen Infrastruktur in Pesterwitz 1990 – 1000 Einwohner, 2015 – 3263 und weitere Baugebiete sind in Bau bzw. Vorbereitung. Dabei sinkt die Bevölkerung in Freital weiter bis 2030 um 4,9 % !</p> <p>In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche neue Wohngebiete in Pesterwitz geschaffen und damit massiv in die Natur und Landschaft einge-</p>	<p>Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Der weiterhin bestehende hohe Bedarf an Baugrundstücken für den individuellen Eigenheimbau hat die Stadt dazu veranlasst, die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten für das gesamte Stadtgebiet neu zu bewerten. Aktuelle Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung gehen eindeutig davon aus, dass für die Stadt Freital</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>griffen. Eine Begrünung z.B. an Straßen und Plätzen durch die Stadt Freital erfolgte nicht. Die Ausgleichsflächen sind eingriffsnah vorzusehen. Die vorgeschlagenen Flächen entsprechen nicht diesem Status. Das vorgesehene Baugebiet ist die letzte Möglichkeit in Pesterwitz für diese Ausgleichsflächen. Eine weitere Vernichtung der Grünflächen, sowie des geplanten Aussichtspunktes widerspricht der hohen Wertigkeit der Flora und Fauna, sowie der Erholungseignung dieses Gebietes.</p> <p>Beim Erwerb des Grundstückes (Stadtblick!) wurde auf die Grünflächen mit unverbaubarem Ausblick hingewiesen, woraus sich auch der hohe Marktwert begründet.</p> <p>Durch den Bebauungsplan kommt es zu einem erheblichen Wertverlust der Grundstücke, der Marktwert ändert sich grundlegend, dazu kommen noch Lärmbelastigungen und die Erhöhung der Emissionswerte. Mit der im Plan vorgesehenen Firsthöhe ist auch eine Sichtbehinderung sowie Frischluftbeeinträchtigung für Pesterwitz und Dresden gegeben.</p> <p>Wir erwarten, den bisherigen FNP beizubehalten und eine attraktive Erholungsfläche (z.B. Streuobstwiese und andere Gehölze) für die Pesterwitzer Bevölkerung und ihren Gästen, den Bewohnern des Altenheimes sowie der zukünftigen Generationen zu schaffen.</p> <p>Die für die Bebauung vorgesehenen 2-stöckigen Häuser integrieren sich nicht in das vorhandene Baugebiet und sind abzulehnen.</p> <p>Die Denaturalisierung der ehemaligen Schweinemästerei in Dölzschon durch die Stadt Dresden, nur ca. 300 m entfernt, beweist die Notwendigkeit einer solchen Maßnahme und führt die geplanten Bebauung ad absurdum.</p> <p>Die geplante Bauzeit, bedeuten 4 Jahre „Dreck und Krach“ und sind nicht zu akzeptieren und widerspricht der hohen Wertigkeit einer (im Leben) einmaligen Anschaffung.</p> <p>Laut der staatlichen Vorgaben sind die Innenbereiche <u>vor</u> den Außenbereichen und ohne Vernichtung von Grünflächen zu bebauen.</p> <p>Die FPE sollte einen FNP für gesamt Freital erstellen (im Innenbereich), woraus noch freie Bauplätze ersichtlich sind. Warum erfolgte dies seit 15</p>	<p>in Zukunft mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen ist.</p> <p>Dies bestätigt sowohl die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen als auch das Projekt „Wohnbauflächenbedarfsprognose“ des Institutes für Ökologische Raumentwicklung: „bis 2027 steigt Bevölkerung um 9,7% auf 42.510 Einwohner“ (Prognose). Die Planung von neuen Baugebieten in Freital befindet sich somit in Übereinstimmung mit den tatsächlichen Erfordernissen und ist Ausdruck der Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit. Die Wohnbauflächenpotenziale für die Gesamtstadt wurden erfasst und bewertet.</p> <p>Die Planung für das Baugebiet „Dölzschener Straße Ost“ ist dabei als ein Teil der künftigen potenziellen Entwicklung zu betrachten und die Entscheidung für diesen Standort wurde insbesondere vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Infrastruktur, der Flächenverfügbarkeit und den sehr differenziert zu betrachtenden Bebauungsmöglichkeiten in der Stadt Freital insgesamt getroffen worden.</p> <p>Entsprechende Vorabstimmungen mit den Raumordnungs –und Regionalplanungsbehörden wurden im Vorab durchgeführt.</p> <p>Mit der Überplanung des Standortes werden keinerlei nachbarschützende Vorschriften verletzt, so dass der Hinweis auf den Marktwert von Grundstücken und die subjektive Wahrnehmung neuer Bebauung keine planungsrechtliche Relevanz haben.</p> <p>Darüber hinaus ist zu betonen, dass alle im Zusammenhang mit der Planung stehenden Fragen der Umweltprüfung in angemessener Weise berücksichtigt worden sind.</p> <p>In den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine Ausnahmeregelungen enthalten.</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>Jahren nicht? Die Pesterwitzer Bürger fordern Maßnahmen zu den Widerrechtlich gerodeten Baumflächen, wodurch der Lebensraum und Brutraum vieler Tierarten vernichtet wurde. Im B-Plan dürfen keine Ausnahmeregelungen zu gelassen werden. (wie in der Vergangenheit oft geschehen ist.)</p>	<p>Jeder künftige Bauherr hat sich bei der Umsetzung seines Bauvorhabens zwingend an die planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes zu halten. Flächennutzungspläne gelten in der Regel ca. 15 Jahre. Der FNP der Stadt Freital ist seit 2006 wirksam. Mit den Ergebnissen der Wohnbauflächenbedarfsprognose des Institutes für Ökologische Raumentwicklung und der Stadt Freital werden gegenwärtig die Grundlagen für die Überarbeitung des FNP der Großen Kreisstadt Freital gelegt.</p>
28.	<p>Bürger 4, vom 10.11.2015</p> <p>Widerspruch zum B-Plan/FNP</p> <p>Dieses neue Baugebiet gibt der jetzt schon grenzwertigen Infrastruktur noch eine schlimmere Dimension. Viele neue Baugebiete wurden im Ort in den letzten Jahren schon erschlossen. Dabei ist die Anwohnerzahl erheblich und Grünflächen wurden vernachlässigt oder zerstört, im Ort und auch angrenzend. Das alles nur für den Ertrag aus den Grundstücksverkäufen. Die zukünftigen Käufer sollten dahingehend informiert werden, dass ja die Schule, der Kindergarten und der Sportverein längst seine Kapazität erreicht hat. Sicher, dass alles kann sich in den nächsten 10 Jahren ändern, aber sind den Gruppen- und Klassenstärken von 25 – 30 Kindern oder Jugendlichen erstrebenswert? Das hatten wir schon, vor ca. 50 Jahren zu DDR-Zeiten.</p> <p>Bebauungssüden die den dörflichen Charakter zerstören gibt es schon. Freiflächen die zur Bebauung vorgesehen sind, sind Innerorts von Pesterwitz und auch in Freital reichlich vorhanden. In dem vorangegangenen FNP sollte es eine Erholungsfläche für die Bevölkerung und ein Spazierweg für die Senioren des nahen Altenheimes werden. Sträucher sollten gepflanzt werden und ein Aussichtspunkt zur Stadt Dresden entstehen. Begrünung ist auch so ein heikles Thema, vielfach mit dem Erwerb der Grundstücke schon bezahlt – aber niemals ausgeführt. Was im Vorfeld (2013 – 2014) auf dem Gebiet Dölzschener Straße Ost, bei der Rodung der Streuobstfläche und angrenzenden Teilflächen, mit und ohne behördliche Genehmigung passiert ist, darüber wird geschwiegen!</p>	<p>Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Die Hinweise zur notwendigen Weiterentwicklung der Infrastruktur sind im Rahmen des Planverfahrens mehrfach und ausführlich diskutiert worden. Man kann also davon ausgehen, dass sich die Stadt Freital neben der Planung neuer Baugebiete selbstverständlich auch mit den Erfordernissen der dazu -gehörigen Infrastruktur auseinandersetzen und bei Bedarf entsprechende Lösungen erarbeiten wird. Der Ortsteil Pesterwitz hat sich in den letzten Jahren aus vielerlei Gründen und natürlich auch auf Grund seiner attraktiven Lage in der Region zu einem bevorzugten Wohnstandort entwickelt.</p> <p>Richtig ist, dass bei allen Entwicklungsplanungen natürlich auch der Freiraumplanung ein angemessener Platz eingeräumt werden muss. Darum hat sich die Stadt Freital und der Ort Pesterwitz in den letzten Jahren immer wieder bemüht und arbeitet gegenwärtig an einer entsprechenden neuen Initiativplanung.</p> <p>Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt eine Rechtssetzung im Bereich des öffentlichen</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>Jetzt meine grundlegenden Begründungen die meine Ablehnung zum Bebauungsplan ausmachen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beim Erwerb des Grundstückes (1998) wurden Aussagen gemacht, die jetzt plötzlich nicht mehr wahr sind. (unverbaubarer blick) - Viele Jahre Baulärm und Dreck die die Lebensqualität aller Anwohner des Wohngebietes Stadtblick und Pesterwitzer Höhe einschränken. - Ruhe und Entspannung nach dem Arbeitsalltag, oder im Senioren-dasein, dann absolute Fehlanzeige. - Hohes Verkehrsaufkommen und Lärm durch schwere Baumaschinen und Transportfahrzeuge – dann sicher Alltag. - Der immense Wertverlust des Grundstückes der damit einhergeht, ist moralisch nicht zu vertreten. - Die Attraktivität des Grundstücks als Erbobjekt für Kinder und Enkelkinder ist nicht mehr gegeben, dass ist einfach nur traurig. <p>Ich wünsche mir, dass Sie alle Gegebenheiten prüfen und sorgfältig alle Meinungen und Einwände abwägen.</p>	<p>Rechts. Beim Grundstücksverkehr und insbesondere bei den in diesem Zusammenhang zu erzielenden Preisen handelt es sich um reines Privatrecht. Insofern sind Preise, Verkaufspreise oder Kaufpreise für die Aufstellung einer öffentlichen Rechtsnorm nicht relevant.</p> <p>Mit der Überplanung des Standortes werden keinerlei nachbarschützende Vorschriften verletzt, so dass der Hinweis auf den Marktwert von Grundstücken und die subjektive Wahrnehmung neuer Bebauung keine planungsrechtliche Relevanz haben. Darüber hinaus ist zu betonen, dass alle im Zusammenhang mit der Planung stehenden Fragen der Umweltprüfung in angemessener Weise berücksichtigt worden sind.</p>
29.	<p>Bürger 5, vom 08.11.2015</p> <p>Widerspruch B-Plan/FNP</p> <p>Gegen o.g. Bebauungsplan legen wir Widerspruch ein.</p> <p>Als unmittelbar an das geplante Baugebiet angrenzende Grundstückseigentümer sind wir gegen jegliche Bebauung der bisher als Grünfläche ausgewiesenen Flächen.</p> <p>In allen Grundstückskaufgesprächen im Jahr 2000 wurde immer auf die exponierte Lage des Grundstückes und den <u>unverbaubaren!!</u> Blick auf Dresden und die Sächsische Schweiz verwiesen. Dies war für uns nach längerem Suchen nach einem Grundstück mit ein wesentlicher Grund für den Erwerb unseres Grundstückes.</p> <p>Mit der jetzt geplanten Bebauung der Grünfläche mit ca. 60 EFH bzw. Doppelhaushälften und einer Firsthöhe bis zu 9,75 m würde sich für uns eine Minderung der bisherigen Wohn- und Lebensqualität ergeben. Damit ver-</p>	<p>Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt eine Rechtssetzung im Bereich des öffentlichen Rechts. Beim Grundstücksverkehr und insbesondere bei den in diesem Zusammenhang zu erzielenden Preisen handelt es sich um reines Privatrecht.</p> <p>Insofern sind Preise, Verkaufspreise oder Kaufpreise für die Aufstellung einer öffentlichen Rechtsnorm nicht relevant. Mit der Überplanung des Standortes werden keinerlei nachbarschützende Vorschriften verletzt, so dass der Hinweis auf den Marktwert von Grundstücken und die subjektive Wahrnehmung neuer Bebauung keine planungsrechtliche Relevanz haben. Darüber hinaus ist zu betonen, dass alle im Zusam-</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>bunden ist auch von einem erheblichen Wertverlust des Grundstückes auszugehen, da ja die exponierte Lage für dann mitten in einem Wohngebiet liegendem Grundstück nicht mehr zutrifft.</p>	<p>menhang mit der Planung stehenden Fragen der Umweltprüfung in angemessener Weise berücksichtigt worden sind.</p> <p>Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der möglichen Bebauung insbesondere die Höhenfestsetzungen und die Festsetzungen zur Geschossigkeit entsprechen dem in der Umgebung vorhandenen Maßstab und stellen keine Beeinträchtigung der vorhandenen Siedlung dar.</p> <p>Der zitierte erhebliche Wertverlust dürfte für Grundstücke im Ortsteil Pesterwitz nach objektiver Betrachtungsweise sowohl zum heutigen Zeitpunkt als auch für die Zukunft mit Sicherheit schwer nachweisbar sein.</p>
30.	<p>Bürger 6, vom 10.11.2015</p> <p>Widerspruch zum Bebauungsplan/FNP „Dölzschener Str. Ost“</p> <p>Das geplante Bebauungsgebiet entspricht in keiner Weise der Fortführung der überdimensionalen gewachsenen Infrastruktur in Pesterwitz 1990 – 1000 Einwohner, 2015 – 3263 und weitere Baugebiete sind in Bau bzw. Vorbereitung. Dabei sinkt die Bevölkerung in Freital weiter bis 2030 um etwa 5,0% !</p> <p>In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche neue Wohngebiete in Pesterwitz geschaffen und damit massiv in die Natur und Landschaft eingegriffen. Eine Begrünung z.B. an Straßen und Plätzen durch die Stadt Freital erfolgte nicht. Die Ausgleichsflächen sind eingriffsnah vorzusehen. Die vorgeschlagenen Flächen entsprechen nicht diesem Status. Das o.g. Baugebiet ist die letzte Möglichkeit in Pesterwitz für diese Ausgleichsflächen. Eine weitere Vernichtung der Grünflächen, sowie des geplanten Aussichtspunktes widerspricht der hohen Wertigkeit der Flora und Fauna, sowie der Erholungseignung dieses Gebietes.</p> <p>Beim Erwerb meines Grundstückes wurde auf die Grünflächen mit unverbaubarem Ausblick hingewiesen, woraus sich auch der hohe Marktwert begründet.</p>	<p>Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Der weiterhin bestehende hohe Bedarf an Baugrundstücken für den individuellen Eigenheimbau hat die Stadt dazu veranlasst, die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten für das gesamte Stadtgebiet neu zu bewerten.</p> <p>Aktuelle Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung gehen eindeutig davon aus, dass für die Stadt Freital in Zukunft mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen ist.</p> <p>Dies bestätigt sowohl die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen als auch das Projekt „Wohnbauflächenbedarfsprognose“ des Institutes für Ökologische Raumentwicklung: „bis 2027 steigt Bevölkerung um 9,7% auf 42.510 Einwohner“ (Prognose). Die Planung von neuen Baugebieten in Freital befindet sich somit in Übereinstimmung mit den tatsächlichen Erfordernissen und ist Ausdruck der Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit. Die Wohnbauflächenpotenziale für die Gesamtstadt wur-</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>Bei Umsetzung des Bebauungsplanes käme es zu einem erheblichen Wertverlust der Grundstücke, der Marktwert ändert sich grundlegend, dazu kommen noch Lärmbelastigungen und die Erhöhung der Emissionswerte. Mit der im Plan vorgesehenen Firsthöhe ist auch eine Sichtbehinderung sowie Frischluftbeeinträchtigung für Pesterwitz und Dresden gegeben.</p> <p>Ich erwarte den bisherigen FNP beizubehalten und eine attraktive Erholungsfläche mit Streuobstwiese und anderen Gehölzen für die Pesterwitzer Bevölkerung und Ihre Gäste, den Bewohnern des Altenheimes sowie der künftigen Generation zu schaffen.</p> <p>Die für die Bebauung vorgesehenen 2-stöckigen Häuser passen nicht in das vorgesehene Baugebiet und sind abzulehnen.</p> <p>Laut den staatlichen Vorgaben sind die Innenbereiche vor den Außenbereichen und ohne Vernichtung von Grünflächen zu bebauen.</p> <p>Die FPE sollte einen FNP für Gesamt – Freital erstellen woraus noch freie Bauplätze ersichtlich sind. Dies ist seit 15 Jahren nicht erfolgt.</p> <p>Durch die schon vorgenommene Rodung der Baumflächen wurde Lebensraum und Brutraum vieler Tierarten vernichtet.</p> <p>Diese Argumente sollten in weitere Gestaltungsplanungen einfließen.</p>	<p>den erfasst und bewertet.</p> <p>Die Planung für das Baugebiet „Dölzschener Straße Ost“ ist dabei als ein Teil der künftigen potenziellen Entwicklung zu betrachten und die Entscheidung für diesen Standort wurde insbesondere vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Infrastruktur, der Flächenverfügbarkeit und den sehr differenziert zu betrachtenden Bebauungsmöglichkeiten in der Stadt Freital insgesamt getroffen worden.</p> <p>Entsprechende Vorabstimmungen mit den Raumordnungs –und Regionalplanungsbehörden wurden im Vorab durchgeführt.</p> <p>Mit der Überplanung des Standortes werden keinerlei nachbarschützende Vorschriften verletzt, so dass der Hinweis auf den Marktwert von Grundstücken und die subjektive Wahrnehmung neuer Bebauung keine planungsrechtliche Relevanz haben.</p> <p>Darüber hinaus ist zu betonen, dass alle im Zusammenhang mit der Planung stehenden Fragen der Umweltprüfung in angemessener Weise berücksichtigt worden sind.</p> <p>Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt eine Rechtssetzung im Bereich des öffentlichen Rechts.</p> <p>Beim Grundstücksverkehr und insbesondere bei den in diesem Zusammenhang zu erzielenden Preisen handelt es sich um reines Privatrecht.</p> <p>Insofern sind Preise, Verkaufspreise oder Kaufpreise für die Aufstellung einer öffentlichen Rechtsnorm nicht relevant.</p> <p>Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der möglichen Bebauung insbesondere die Höhenfestsetzungen und die Festsetzungen zur Geschossigkeit entsprechen dem in der Umgebung vorhandenen Maßstab und stellen keine Beeinträchtigung der vorhandenen Siedlung dar.</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen		Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
			<p>Der zitierte erhebliche Wertverlust dürfte für Grundstücke im Ortsteil Pesterwitz nach objektiver Betrachtungsweise sowohl zum heutigen Zeitpunkt als auch für die Zukunft mit Sicherheit schwer nachweisbar sein.</p> <p>Flächennutzungspläne gelten in der Regel ca. 15 Jahre. Der FNP der Stadt Freital ist seit 2006 wirksam. Mit den Ergebnissen der Wohnbauflächenbedarfsprognose des Institutes für Ökologische Raumentwicklung und der Stadt Freital werden gegenwärtig die Grundlagen für die Überarbeitung des FNP der Großen Kreisstadt Freital gelegt.</p>
31.	<p>Bürger 7, vom 16.11.2015</p>	<p>Stellungnahme zur 1. Änderung FNP und B-Plan:</p> <p>Bereits mit Schreiben vom 15. Februar 2014 hatten wir Einwände gegen die Beschlüsse zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Dölzschener Straße Ost“ erhoben und begründet. Im Rahmen der Auslegung der Bauleitpläne erheben wir hiermit erneut Einspruch und wiederholen und ergänzen dies wie folgt:</p> <p>Zum Flächennutzungsplan:</p> <p>Pesterwitz hat sich durch seine Nähe zur Landeshauptstadt zu einem beliebten und begehrten Wohnstandort entwickelt. Die Einwohnerzahl hat sich seit 1990 etwa vervierfacht. Weitere Bauflächen können fast nur noch durch Änderung des Flächennutzungsplanes zu Lasten von Grünflächen im Außenbereich gewonnen werden. In diesem Zusammenhang muss auf die insgesamt relativ geringe Fläche des Ortsteiles Pesterwitz hingewiesen werden, die nunmehr bereits zu einem erheblichen Teil bebaut ist.</p> <p>Begründet wird die Umwandlung der in Rede stehenden Fläche lediglich mit dem zweifelsfrei bestehenden Wunsch nach attraktivem Bauland, der mit der Zurverfügungstellung von Eigenheimgrundstücken befriedigt werden soll.</p> <p>Die Begründung, dass in ganz Freital keine Bauflächen mehr ausweisbar und deshalb Flächen in Pesterwitz zu erschließen seien, entspricht ange-</p>	<p>Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Der weiterhin bestehende hohe Bedarf an Baugrundstücken für den individuellen Eigenheimbau hat die Stadt dazu veranlasst, die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten für das gesamte Stadtgebiet neu zu bewerten.</p> <p>Aktuelle Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung gehen eindeutig davon aus, dass für die Stadt Freital in Zukunft mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen ist.</p> <p>Dies bestätigt sowohl die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen als auch das Projekt „Wohnbauflächenbedarfsprognose“ des Institutes für Ökologische Raumentwicklung: „bis 2027 steigt Bevölkerung um 9,7% auf 42.510 Einwohner“ (Prognose). Die Planung von neuen Baugebieten in Freital befindet sich somit in Übereinstimmung mit den tatsächlichen Erfordernissen und ist Ausdruck der Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit.</p> <p>Die Wohnbauflächenpotenziale für die Gesamtstadt wurden erfasst und bewertet.</p> <p>Die Planung für das Baugebiet „Dölzschener Straße Ost“ ist dabei als ein Teil der künftigen potenziellen</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>sichts der in der gesamten Stadt Freital vorhandenen Baulücken und potenziellen Standorten nicht den Tatsachen, selbst wenn ein steigendes Einwohnerniveau angenommen wird.</p> <p>Im gesamten Ort ist jedoch bereits jetzt nahezu kein öffentliches Grün mehr zu finden. Die Beispiele der Baugebiete „Dölzschener Straße“ und „Roter Fuchs“ zeigen deutlich den Widerspruch zwischen Bebauungsplan (u.a. Bestandteil der Kaufverträge) und Wirklichkeit: Kein Pflanzgebot wurde umgesetzt, erhaltenswerte Bäume sind nicht mehr vorhanden und schließlich wurden die im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche zu bepflanzenden und dauerhaft zu erhaltenden Flächen von vornherein oder im Nachgang den Baugrundstücken zugeschlagen und mit verkauft, obwohl die Gestaltung der öffentlichen Flächen mit den Grunderwerbskosten abgeholt war. Mit dieser finanziellen Vorleistung haben die Grundstückseigentümer den Anspruch erworben, dass die hier nicht erbrachten Leistungen wenigstens in unmittelbarer Nähe umgesetzt werden. Die hier in Rede stehende Fläche ist die einzige Chance, um die nie umgesetzten Pflanzpläne bisheriger Bebauungspläne nachzuholen bzw. auszugleichen. Allein in den Gebieten „Dölzschener Straße“ und „Roter Fuchs“ wurde das Pflanzgebot, die öffentlichen Flächen betreffend, von mehr als 100 Bäumen ignoriert und von 20 zu erhaltenden oder bei Abgang zu ersetzenden Bäumen stehen noch zwei. Die Verantwortung hierfür liegt allein bei der Kommune.</p> <p>Bei der Aufstellung des geltenden Flächennutzungsplanes war von der Gemeinde schon einmal beantragt worden, die in Rede stehende Fläche als Bauland auszuweisen, da sie zu diesem Zweck von der Pesterwitzer Projektentwicklung erworben wurde. Dem Antrag kam die Genehmigungsbehörde nicht nach und bestimmte die Flächen zum Grünland. Wir gehen davon aus, dass die damals für die Entscheidung herangezogenen Gründe der Raumplanung, Stadtentwicklung sowie des Umwelt- und Klimaschutz nach wie vor gelten bzw. eine noch größere Bedeutung erhalten haben, z.B. auch bezüglich der Belüftung des Elbtals. Auf § 1 des Baugesetzbuches (Stichworte: sozialgerechte Bodennutzung, Umweltschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung, baukultureller Erhalt der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes, vorrangige Innenentwicklung) weisen wir ausdrücklich hin.</p>	<p>Entwicklung zu betrachten und die Entscheidung für diesen Standort wurde insbesondere vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Infrastruktur, der Flächenverfügbarkeit und den sehr differenziert zu betrachtenden Bebauungsmöglichkeiten in der Stadt Freital insgesamt getroffen worden.</p> <p>Entsprechende Vorabstimmungen mit den Raumordnungs- und Regionalplanungsbehörden wurden im Vorab durchgeführt.</p> <p>Die Hinweise zur notwendigen Weiterentwicklung der Infrastruktur sind im Rahmen des Planverfahrens mehrfach und ausführlich diskutiert worden.</p> <p>Man kann also davon ausgehen, dass sich die Stadt Freital neben der Planung neuer Baugebiete selbstverständlich auch mit den Erfordernissen der dazu gehörigen Infrastruktur auseinandersetzen und bei Bedarf entsprechende Lösungen erarbeiten wird.</p> <p>Der Ortsteil Pesterwitz hat sich in den letzten Jahren aus vielerlei Gründen und natürlich auch auf Grund seiner attraktiven Lage in der Region zu einem bevorzugten Wohnstandort entwickelt.</p> <p>Die notwendigen Baumpflanzungen aus den genannten B-Plänen betreffen z.T. die öffentliche Hand, jedoch auch zum großen Teil private Grundstücke. Daher wird der Ortschaftsrat aufgrund von Bürgerhinweisen angeregt, den Sachverhalt zu prüfen.</p> <p>Das aktuelle B-Plangebiet ist nicht geeignet, das Defizit aus anderen B-Plänen zu kompensieren.</p> <p>Richtig ist, dass bei allen Entwicklungsplanungen natürlich auch der Freiraumplanung ein angemessener Platz eingeräumt werden muss. Darum hat sich die Stadt Freital und der Ort Pesterwitz in den letzten Jahren immer wieder bemüht und arbeitet gegenwärtig an einer entsprechenden neuen Initiativ-</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>Daneben verweisen wir auf die in den Stellungnahmen des Landratsamtes und des Umweltfachamtes vorgebrachten erheblichen Bedenken zum Bebauungsplan „Roter Fuchs“. Auch hier ergibt sich die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen.</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplanes hätte zur Folge, dass zu den bereits jetzt auf dem Territorium des Ortsteiles nicht mehr ausgleichbaren Auswirkungen auf Natur und Landschaft weitere Eingriffe vorgenommen würden. Da der Ausgleich auf standortfernen Flächen nicht sachgerecht ist, verbietet sich u.E. die Bebauung dieser im Außenbereich liegenden Fläche und damit die Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Darüber hinaus widerspricht das Vorhaben in grober Weise dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept (SEKo) für die Große Kreisstadt vom Juli 2007, in dem u.a. die „vorrangige Entwicklung der zentralen Bereiche der Stadt“, die „Ausweisung von Reserveflächen für Wohnen, Dienstleistungen ... auf vorwiegend brach gefallen ... Arealen“ und die „Weiterentwicklung zusammenhängender ökologisch wirksamer Freiraumstrukturen ...“ festgeschrieben wurde. Von den dort aufgeführten 16 Baugebieten liegen allein 9 auf Pesterwitzer Flur. Auch bezüglich der zu bebauenden Fläche und der geplanten Wohneinheiten beträgt der Anteil für Pesterwitz ca. 50%. Der Flächenanteil des Ortsteiles an der Gesamtstadt liegt jedoch bei weniger als 7%! Von einer proportionalen, ausgeglichenen oder gar behutsamen Entwicklung kann also keine Rede sein und die Gestaltung zur öffentlichen Fläche oder die Wiederherstellung einer Grün- bzw. Gehölzfläche ist mehr als angemessen.</p> <p>Zum Bebauungsplan Dölzschener Straße Ost:</p> <p>Die Gründe für die generelle Ablehnung des Bebauungsplanes gehen aus der Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes hervor. Kommt die Genehmigungsbehörde dennoch zu dem Schluss, dass die Nutzungsänderung der Fläche mit den Zielen der Bauleitplanung einschließlich dem Klima- und Umweltschutz vereinbar ist, dann ist sicherzustellen, dass die oben genannten Gründe zur Bereitstellung von Ausgleichsflächen be-</p>	<p>planung.</p> <p>Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Pesterwitz war die Entwicklungsfläche als Wohnbaufläche bereits Bestandteil des Planentwurfes. Sie wurde zum damaligen Zeitpunkt nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pesterwitz, da aufgrund der damaligen Bevölkerungsprognosen ein entsprechender Wohnbedarf nicht nachgewiesen werden konnte. Zu allen anderen Entwicklungsflächen liegen Genehmigungen des Regierungspräsidiums Dresden (heute Landesdirektion) vor.</p> <p>Die Entwicklung des Gemeindeteiles Pesterwitz als Siedlungsschwerpunkt entspricht dem wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Pesterwitz.</p> <p>Die Entwicklung zentraler Bereiche der Innenstadt wird weiter verfolgt, jedoch sind brachgefallene Flächen in zentralörtlicher Lage nicht geeignet, Wohnungsbedarf im Bereich des Eigenheimbaus zu erfüllen. Diese dienen vorrangig der Ansiedlung von Mischnutzungen (Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen und u.Ä.).</p>

lfd. Einwender/
Nr. Betroffener

Bedenken / Anregungen

Ergebnis der Prüfung und Abwägung/
Beschlussvorschlag

		<p>rücksichtigt werden.</p> <p>Des Weiteren werden folgende Forderungen erhoben bzw. Vorschläge und Bemerkungen gemacht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Ausgleich für die zwischenzeitlich vernichtete Flora und Fauna auf einer Teilfläche von ca. 2 ha – einer Sukzessionsfläche, die sich in ca. 15 Jahren im Schutze mehrerer Reihen alter Apfelbäume entwickeln konnte – ist auf dieser Fläche selbst zu schaffen. - Es ist auszuschließen, dass sich grünordnerische Maßnahmen der Gebiete „Dölzschener Straße“ und „Dölzschener Straße Ost“ überschneiden. - Die im Entwurf enthaltene Grünfläche ist um die Fläche zu erweitern, die für die Pflanzung der in den Gebieten „Dölzschener Straße“ und „Roter Fuchs“ nicht realisierten Baumpflanzungen erforderlich ist. Auf die bereits erwähnte finanzielle Vorleistung der Grundstückseigentümer wird noch einmal ausdrücklich hingewiesen. - Es soll festgelegt werden, dass eine Teilung der Grundstücke, die zu einer dichteren Bebauung und der Versiegelung größerer Flächen führt (wie es im Baugebiet „Dölzschener Straße“ zu sehen ist) nicht erlaubt wird, auch nicht über Ausnahmegenehmigungen, den die GFZ von 0,3 führt keineswegs zu einer lockeren Bebauung. - Auch wenn die vorgeschriebene Traufhöhe von z.T. 6,50 m im Interesse vieler Bauherren liegt, entspricht diese nicht dem in den angeschlossenen Baugebieten herrschenden Bild und auch nicht dem Charakter des Überganges in die offene Landschaft. Sie sollte daher durchgängig auf 4,50 m festgelegt werden. - Die Dachneigungen sollten den Neigungen der angrenzenden Gebiete ohne Ausnahme angeglichen werden, um ein einheitliches und geschlossenes Bild zu erzeugen, insbesondere bei einem Blick „von außen“ auf die Ortschaft. 	<p>Die Thematik des Umwelt- und Artenschutzes wurden im Planverfahren in intensiver Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden, besonders des Landratsamtes, bearbeitet.</p> <p>Den Forderungen des Landratsamtes zur Entsiegelung von Flächen konnten aufgrund nicht verfügbarer Objekte lange Zeit nicht nachgekommen werden. Zwischenzeitlich konnte mit dem Staatsbetrieb Sächsische Immobilien (SIB) eine vertragliche Regelung zum Rückbau und zur dauerhaften Begrünung der alten Stallanlage Pesterwitz und des ehemaligen Melkstandes in der Gemarkung Kohlsdorf geschlossen werden.</p> <p>Die Teilung der Flurstücke erfolgt nicht in der Phase des Planverfahrens.</p> <p>Bei einer zulässigen Traufhöhe ergibt sich für das Gebäude eine maximale Firsthöhe von 9,75 m. Bei einer Traufhöhe von 4,50 m kann das Gebäude eine maximale Firsthöhe von 6,50 m haben.</p> <p>Die niedrigen, eingeschossigen Häuser („Bungalowstil“) befinden sich am Ostrand des B-Plangebietes. Damit ist eine deutliche Abstufung bei den Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe vorgenommen worden. Gleiches trifft für die maximal zulässige Geschossigkeit zu.</p> <p>Das zu erwartende städtebauliche Erscheinungsbild stellt unzweideutig eine ganz bewusst gewollte Reduzierung der Baumasse zum künftigen Ortsrand und</p>
--	--	--	---

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen		Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
			damit zum Übergang zur freien Landschaft dar. Generell ist zu bemerken, dass mit der Ausweisung einer Firsthöhe von 9,75 m Regelungen zur maximalen Gebäudehöhe getroffen werden. In den benachbarten Gebieten entstanden durch die Festsetzungen von Dachneigungen und Traufhöhen bzw. Befreiungsanträgen des Bauherrn bei entsprechender Gebäudekubatur zum Teil höhere Bauwerke.
32.	Bürger 8, vom 15.11.2015	<p>Einwendungen gegen Änderung FNP und B-Plan:</p> <p>Wir wenden uns gegen die beabsichtigten Änderungen, weil wir dadurch sowohl Rechte der Allgemeinheit, als auch unser grundgesetzmäßig garantiertes Eigentumsrecht verletzt sehen.</p> <p>1. Der Bebauungsplan in der jetzigen Form bedeutet für uns eine Teileigentung, weil unser Grundstückswert mehr als geringfügig verschlechtert wird. Wir sind Eigentümer eines angrenzenden Baugrundstückes. Wir haben einen besonders großzügigen Fernblick auf das Elbtal, die Stadt Dresden samt Innenstadtbereich, das Elbsandsteingebirge und Umgebung, der auch im B-Plan beschrieben ist. Diese schutzwürdige Sichtbeziehung kann durchaus als einzigartig verstanden werden.</p> <p>Durch den bisherigen FNP und den bisher geltenden Bebauungsplan durften wir bei Grundstückserwerb den Zusicherungen der Gemeinde bzw. deren Exklusivmakler als Verkäufer glauben, dass die Lage mit unverbaubarem Fernblick erhalten bleibe. Damit konnte die Gemeinde entsprechend höhere Grundstückspreise erzielen. Möglicherweise wurden wir als Käufer vorsätzlich getäuscht, denn es wurde jetzt öffentlich verlautbart, dass die PPE GmbH schon früher andere Pläne hatte, als den Käufern mitgeteilt. Inwieweit dies der Stadt Freital zuzurechnen ist, und was das für Schadensersatzforderungen bedeutet, sei hier nur erwähnt und dahingestellt. Begründet wurde die Unverbaubarkeit damals u.a. damit, dass die Kalt-/Frischlufzufuhr für Dresden unbedingt erhalten werden müsste.</p>	<p>Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt eine Rechtssetzung im Bereich des öffentlichen Rechts. Nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens und Inkraftsetzung gilt die Satzung über den Bebauungsplan als öffentliche Rechtsnorm ohne Zeitbeschränkung.</p> <p>Beim Grundstücksverkehr und insbesondere bei den in diesem Zusammenhang zu erzielenden Preisen handelt es sich um reines Privatrecht. Insofern sind Preise, Verkaufspreise oder Kaufpreise für die Aufstellung einer öffentlichen Rechtsnorm nicht relevant.</p> <p>Mit der Überplanung des Standortes werden keinerlei nachbarschützende Vorschriften verletzt, so dass der Hinweis auf den Marktwert von Grundstücken und die subjektive Wahrnehmung neuer Bebauung keine planungsrechtliche Relevanz haben.</p> <p>Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der möglichen Bebauung insbesondere die Höhenfestsetzungen und die Festsetzungen zur Geschossigkeit entsprechen dem in der Umgebung vorhandenen Maßstab und stellen keine Beeinträchtigung der vorhandenen Siedlung dar.</p>

**lfd. Einwender/
Nr. Betroffener**

Bedenken / Anregungen

**Ergebnis der Prüfung und Abwägung/
Beschlussvorschlag**

		<p>Es geht hier nicht um den allgemeinen Erhalt eines „unverbauter“ Ausblicks. Vielmehr handelt es sich hier um eine nach den örtlichen Verhältnissen besonders wertvolle, den Grundstückswert erheblich mitbestimmende Aussicht, die durch den neuen B-Plan nicht nur eingeschränkt, sondern komplett genommen wird.</p> <p>Bekanntlich wird der Wert eines Baugrundstückes im Wesentlichen von der Lage bestimmt. Durch die geplante großflächige Bebauung ändert sich aber unsere Grundstückslage und damit der Marktwert grundlegend. (Nötigenfalls kann das ein Sachverständigen-Gutachten eindrucksvoll belegen.)</p> <p>Statt ruhiger Grünfläche in der Nachbarschaft sollen jetzt flächendeckend 9,75 m hohe Gebäude stehen. Die zu erwartenden Lärmemissionen beeinträchtigen und senken den bisherigen Wohnwert.</p> <p>Ein Bebauungsgebiet konnte ohne Not an anderer Stelle in Freital errichtet werden.</p> <p>2. Es fehlt an dem Bedarf der Erschließung neuer Baugebiete überhaupt. Angesichts der erheblichen Baulücken in Freital und der Tatsache, dass Pesterwitz seine Einwohnerzahl in den letzten Jahren vervierfacht hat, damit die öffentlichen Einrichtungen im Ortsteil bereits jetzt überlastet sind, stellt sich die Frage, warum hier gebaut werden soll.</p> <p>Dem Entwurfsverfasser scheint die Situation wohl bewusst zu sein. Warum sonst war es notwendig, die Quellen falsch zu zitieren?</p> <p>2.1. Angebot an Bauflächen innerhalb des bestehenden FNP In der Begründung zum BPlan wird behauptet, das „Entwicklungspotenzial ... sei „weitgehend ausgeschöpft“. Demgegenüber offenbart ein Blick in zugrunde gelegte Studie (Projekt „Erlebnisregion Dresden“ des Leibniz-Institutes IÖR) von 50 – 70 ha innerhalb des bestehenden FNP. In der Begründung zum BPlan ist die Studie falsch zitiert. In der Begründung zum BPlan wird statt des Angebots ein angeblicher Bedarf in gleicher Höhe er-</p>	<p>Der zitierte erhebliche Wertverlust dürfte für Grundstücke im Ortsteil Pesterwitz nach objektiver Betrachtungsweise sowohl zum heutigen Zeitpunkt als auch für die Zukunft mit Sicherheit schwer nachweisbar sein.</p> <p>Beim Erwerb eines Grundstückes für den individuellen Eigenheimbau kann dem Grundstückserwerber ein für alle Zeit unverbauter Ausblick nicht zugesichert werden. Aussagen zur verbindlichen städtebaulichen Entwicklung sind so nicht möglich.</p> <p>Der weiterhin bestehende hohe Bedarf an Baugrundstücken für den individuellen Eigenheimbau hat die Stadt dazu veranlasst, die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten für das gesamte Stadtgebiet neu zu bewerten.</p> <p>Aktuelle Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung gehen eindeutig davon aus, dass für die Stadt Freital in Zukunft mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen ist.</p> <p>Dies bestätigt sowohl die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen als auch das Projekt „Wohnbauflächenbedarfsprognose“ des Institutes für Ökologische Raumentwicklung: „bis 2027 steigt Bevölkerung um 9,7% auf 42.510 Einwohner“ (Prognose). Die Planung von neuen Baugebieten in Freital befindet sich somit in Übereinstimmung mit den tatsächlichen Erfordernissen und ist Ausdruck der Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit. Die Wohnbauflächenpotenziale für die Gesamtstadt wurden erfasst und bewertet.</p> <p>Die Planung für das Baugebiet „Dölzschener Straße Ost“ ist dabei als ein Teil der künftigen potenziellen Entwicklung zu betrachten und die Entscheidung für diesen Standort wurde insbesondere vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Infrastruktur, der Flächenverfügbarkeit und den sehr differenziert zu be-</p>
--	--	--	--

**lfd. Einwender/
Nr. Betroffener**

Bedenken / Anregungen

**Ergebnis der Prüfung und Abwägung/
Beschlussvorschlag**

	<p>funden. Ein Blick in eben diese Studie zeigt auch, dass es ausgerechnet in Freital bereits das höchste Angebotspotential am Wohnbauflächen in der Region überhaupt gibt.</p> <p>2.2. Bedarf an Wohnbauflächen In der Begründung zum BPlan wird behauptet, die die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose würde ein „stabiles Einwohnerniveau für die Große Kreisstadt Freital voraussagen“. Ein blick in eben diese Studie zeigt aber stattdessen einen Rückgang zwischen -0,9 und -4,3 Prozent. Auch das ist in der Begründung zum BPlan falsch zitiert.</p> <p>In den Medien wurde wiederholt von den Bemühungen der Bundesregierung berichtet, den Flaschenverbrauch für Bauland zu senken. Dazu wurde auch das BauGB § 1a (2) im Jahr 2013 geändert. Angeblich sollten doch vorrangig die Innenstädte verdichtet werden, bevor neue landwirtschaftlich genutzte Flächen zu Bauland verbraucht werden. Sollte das denn nur Lüge sein, was in den Medien geschrieben steht? Unter Berufung auf eine Studie der Bertelsmann-Stiftung wurde z.B. am 5.8.2014 berichtet, dass Freital „nur“ einen Bevölkerungsrückgang von -4,9% bis 2030 erwartet. Alles nur Lüge?</p> <p>3. Eine ad-hoc Abfrage nach Angeboten für Mietwohnungen, Häusern und Baugrundstücken für Freital ergab scheinbar ein ausreichendes Angebot.</p> <p>4. Die öffentlichen Einrichtungen in Pesterwitz sind für ein weiteres Wachstum nicht ausgelegt und bereits jetzt vollkommen überlastet. Es ist auch falsch, wenn der OB in Beantwortung einer Petition am 17.09.2015 schriftlich behauptet: „Es ist nicht zu erwarten, dass die Kapazitätsgrenzen (von Kindergarten und Schule) überschritten werden.“ Vielmehr musste bereits jetzt mittels Los über die Aufnahme entschieden werden, andere Kinder wurden wegen Überbelegung sofort abgelehnt.</p> <p>Dann entbehrt es nicht einer Portion Komik, wenn in der Pesterwitzer OR-Sitzung anschließend mitgeteilt wird, dass – in sprichwörtlich deutscher Be-</p>	<p>trachtenden Bebauungsmöglichkeiten in der Stadt Freital insgesamt getroffen worden. Entsprechende Vorabstimmungen mit den Raumordnungs –und Regionalplanungsbehörden wurden im Vorab durchgeführt.</p> <p>In der Großen Kreisstadt Freital stehen für die Planung neuer Baugebiete nur in sehr begrenztem Umfang geeignete Flächen zur Verfügung. Allein aufgrund der topographischen Verhältnisse wird es schwierig werden, größere zusammenhängende Flächen für eine künftige Bebauung zu aktivieren. Grundsätzlich folgt die städtebauliche Planung auch dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Unter Berücksichtigung der bestehenden Struktur in der Stadt Freital sollte es allerdings nur in Ausnahmefällen möglich sein, brachgefallene Innenbereichsflächen für den individuellen Eigenheimbau zu nutzen. In den meisten Fällen dürfte eine Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen bzw. eine entsprechende gewerbliche Nachnutzung solcher Innenbereichsflächen zu favorisieren sein.</p> <p>Die Hinweise zur notwendigen Weiterentwicklung der Infrastruktur sind im Rahmen des Planverfahrens mehrfach und ausführlich diskutiert worden. Man kann also davon ausgehen, dass sich die Stadt Freital neben der Planung neuer Baugebiete selbstverständlich auch mit den Erfordernissen der dazu -gehörigen Infrastruktur auseinandersetzen und bei Bedarf entsprechende Lösungen erarbeiten wird.</p> <p>Der Vollzug bestehender Bebauungspläne ist grundsätzlich nicht Gegenstand des laufenden Planverfahrens ebenso wenig wie Aussagen zur Umsetzung konkreter öffentlicher Maßnahmen und Aussagen zu</p>
--	---	--

**lfd. Einwender/
Nr. Betroffener**

Bedenken / Anregungen

**Ergebnis der Prüfung und Abwägung/
Beschlussvorschlag**

		<p>hördenmanier – eine „Kommission zur Ermittlung eines geeigneten Verfahrens zur Feststellung der Auslastung der Pesterwitzer Grundschule seine Arbeit aufgenommen“ hat und noch mehrere Sitzungen dafür notwendig sein werden, um ein System zur Ermittlung des Auslastungsgrades festzulegen.</p> <p>Das kann ein normaler Bürger nicht nachvollziehen. Für mich ist voll einfach voll. Und abgelehnt ist abgelehnt.</p> <p>5. Im Umweltbericht wird der angegriffenen Fläche „kein besonderer Erholungswert“ bescheinigt. Das ist schlicht falsch. Weil es eine der letzten öffentlich zugänglichen Grünflächen in Pesterwitz überhaupt ist, wird sie intensiv von einheimischen Spaziergängern, Dresdnern, Besuchern und Bewohnern des angrenzenden Altenheimes genutzt. Zu Silvester sind regelmäßig an die hundert Bürger zum Genuss des eigenen und der Dresdner Feuerwerke versammelt und genießen bislang gemeinsam den besonderen Ausblick. In mehreren Landkarten und Hinweisschildern ist die Fläche bisher extra als Aussichtspunkt vermerkt um Touristen anzulocken. Besonders für das benachbarte Alters- und Pflegeheim ist die Fläche als Ausflugsziel alternativlos. Sobald der Herbstwind weht, ist der Bereich die angesagte Fläche zum Drachensteigen, weil der Aufwind am Hang und ein bisschen Platz hier alternativlos vorhanden ist. Die Bebauung dieses Bereiches würde die letzten öffentlich zugängigen Erholungsflächen, die von der Bevölkerung sehr stark genutzt werden, zerstören. Fußläufige Grünflächen, die nicht im unmittelbar angrenzenden Bereich der Autobahn liegen, wären dann nicht mehr vorhanden. Nicht umsonst wurden diese Flächen in der bisherigen Planung als öffentlich zugängliche Grundflächen behalten.</p> <p>6. Offensichtlich besteht ein Interessenkonflikt darin, dass die Stadt Freital gleichzeitig Verkäufer/Bauherr und Bauaufsichtsbehörde ist. Nur so ist zu erklären, dass sämtliche Bedenken von Bürgern, Anwohnern, ebenso wie von Bürgervertretung und OR schlicht ignoriert werden.</p> <p>7. Das verbreitete Argument: „Es gibt Kaufinteressenten, also gibt es auch einen Bedarf“ ist natürlich hanebüchener Unsinn. Das käme einer Entschei-</p>	<p>Erschließungskosten. Diese Fragestellungen sind deshalb im Rahmen der Abwägung nicht zu behandeln.</p> <p>zu 5.: Die B-Planfläche besitzt aufgrund des offenen Charakters und der mittlerweile freien Zugänglichkeit eine gewisse Grundeignung, besitzt aber aufgrund der fehlenden Naturnähe (anthropogene Überformung und naturferne Nutzung) keine landschaftliche Vielfalt. Spaziergänge sind auch nach der Realisierung des B-Planes noch möglich. Der Weg an der Ostgrenze des B-Plangebietes (Lindenallee) bleibt erhalten. Das Angebot an Wegen für Spaziergänge wird durch die Schaffung einer großen öffentlichen Grünfläche mit Wegebeziehungen erweitert. Der Blick ins Elbtal bleibt erhalten und ist weiterhin vom Weg an der Ostseite des B-Plangebietes (Lindenallee) sowie der entstehenden öffentlichen Grünfläche aus erlebbar.</p> <p>Die Thematik des Umwelt- und Artenschutzes wurden im Planverfahren in intensiver Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden, besonders des Landratsamtes, bearbeitet.</p> <p>Die Aussagen können nicht nachvollzogen werden und bedürfen keiner Abwägung im planerischen Prozess.</p>
--	--	---	---

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>derung der Stadt Dresden gleich, einen Teil des Großen Gartens zur Eigenheimbebauung anzubieten und mit den erscheinenden Kaufinteressenten einen Bedarf zu konstatieren. Die Stadt Freital scheint hier gar nicht das Interesse der eigenen Bürger im Blick zu haben: Es dürfte feststehen, dass gar keine Freitaler Bürger, sondern ausschließlich vermögende Auswärtige in den Genuss von Wohnraum kommen sollen. Das Gemeinwohl der Bürger Freitals soll verkauft werden.</p> <p>Ohne gerichtliche Überprüfung steht zu befürchten, dass die neuerlichen Kaufinteressenten ebenfalls wieder für einen „unverbaubaren Blick“ zur Kasse gebeten werden. Die vermeintlich clevere Praxis, eine Hanglage von oben nach unten abschnittsweise zu vermarkten – jeweils mit der Zusage des Blickes und der weiteren Unbebaubarkeit unter Hinweis auf BPlan und FNP – scheint von hieraus jedenfalls dann unredlich, wenn im Vertragszeitpunkt seitens der Kommune schon anders geplant ist und dieser lediglich zu diesem Zeitpunkt die Einwilligung der Genehmigungsbehörde versagt wird.</p> <p>8. Es wird vorgeschlagen, den Bewuchs des gesamten Ortsrandes zum Elbtal hin wieder herzustellen durch eine Durchmischung von Hecken und Streuobstwiesen. Der nördlich der Ablagerungsflächen liegende Bereich sollte hier mit einbezogen und durch ein Feuchtbiotop ergänzt werden. Die noch gänzlich fehlende Begrünung aus dem „alten“ BPlan Dölzschener Str. könnte dann hier mit eingearbeitet werden.</p>	
33. Bürger 9, vom 14.11.2015	<p>Einspruch zum B-Plan und 1. Änderung FNP:</p> <p>Am 6. Juni 2005 hatten wir uns zum Kauf eines Grundstückes und Bau eines Einfamilienhauses entschieden und dies mit Ihnen notariell beurkundet, siehe UR 922/2005 Grundbuch von Pesterwitz Blatt 1060, Teilfläche der Flurstücke 128/107 und 128/113 der Gemarkung Oberpesterwitz.</p> <p>Nach Einsichtnahme in die Öffentliche Auslegung Entwurf des Bebauungsplanes „Dölzschener Straße Ost“, 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Großen Kreisstadt Freital nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) stel-</p>	<p>Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Der Vollzug bestehender Bebauungspläne ist grundsätzlich nicht Gegenstand des laufenden Planverfahrens ebenso wenig wie Aussagen zur Umsetzung konkreter öffentlicher Maßnahmen und Aussagen zu Erschließungskosten.</p> <p>Diese Fragestellungen sind deshalb im Rahmen der Abwägung nicht zu behandeln.</p>

**lfd. Einwender/
Nr. Betroffener**

Bedenken / Anregungen

**Ergebnis der Prüfung und Abwägung/
Beschlussvorschlag**

	<p>len wir erhebliche Abweichungen des mit Ihnen abgeschlossenen Kaufvertrages vom 6. Juni 2005, UR 922/2005, Grundbuch von Pesterwitz, Blatt 1060, Teilfläche der Flurstücke 128/107 und 128/113 fest. Des Weiteren enthält der vorgelegte Bebauungsplan große Lücken und ist unvollständig. Es besteht erheblicher Klärungsbedarf.</p> <p>Folgende Punkte sind nicht vertragskonform zu klären oder mangelhaft:</p> <p>1. Der bestehende Bebauungsplan, Baugebiet Dölzschener Straße Nord-BAII, wurde von der Großen Kreisstadt Freital/Freitaler Projektentwicklungsgesellschaft mbH baulich, partiell nicht umgesetzt, siehe Anlage 1. Es fehlen: ein Spielplatz, ca. 75,00 lfdm offener Graben, ca. 1500,00 m² Teichfläche, ca. 220,00 m Wanderweg sowie über 150,00 Stück Baumpflanzungen.</p> <p>Die Herstellung/Bauausführung oben genannter fehlender Bauleistungen in den Festsetzungen des bestehenden Freiflächennutzungsplan / Bebauungsplan sind nach ortsüblichen, vergleichbaren Bauleistungen mit mehreren 10 000 Euro anrechenbar. Wir möchten Sie an dieser Stelle daran erinnern, dass durch uns anteilige Erschließungskosten für den Erwerb unseres Grundstückes pünktlich geleistet worden. Für uns unverständlich ist, warum Bauleistungen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplan / Flächennutzungsplan einfach nicht ausgeführt wurden. Die von Ihnen beauftragte Ingenieurgesellschaft mbH, Maut und Selzer hat für die Leistungsphasen 2 bis 9 gemäß HOAI ein entsprechendes Honorar abgerechnet. Diese Planungskosten haben wir Ihnen anteilig vergütet, siehe Anlage 4.</p> <p>Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, öffentliche Auslegung vom 19. Oktober bis 20. November 2015, kann nicht aufklären, wo die finanziellen Mittel der Erschließung geblieben sind. Es stellt sich für uns die Frage, ob wir für die fehlende Umsetzung des bestehenden Bebauungsplanes eine Rückerstattung der anteiligen Kosten erhalten?</p> <p>2. Das von uns erworbene Grundstück haben sie unter folgenden Prämiss-</p>	<p>Im Rahmen der Ausführungsplanung konnte aufgrund zu geringer Oberflächenwassermengen der Teich als Puffer für Regenwasser nicht realisiert werden. Dafür wurde das Rückhaltebecken im Nordosten des Baugebietes angelegt. Aufgrund dessen wird mit dem aktuellen Planverfahren die betreffende Fläche überplant (ohne Gewässer, jedoch wieder mit Spielplatz). Der Spielplatz soll im Zeitraum der Erschließung des neuen Baugebietes realisiert werden.</p> <p>Die notwendigen Baumpflanzungen aus den genannten B-Plänen betreffen z.T. die öffentliche Hand, jedoch auch zum großen Teil private Grundstücke. Daher wird der Ortschaftsrat aufgrund von Bürgerhinweisen angeregt, den Sachverhalt zu prüfen.</p> <p>Das aktuelle B-Plangebiet ist nicht geeignet, das Defizit aus anderen B-Plänen zu kompensieren.</p>
--	---	---

**lfd. Einwender/
Nr. Betroffener**

Bedenken / Anregungen

**Ergebnis der Prüfung und Abwägung/
Beschlussvorschlag**

		<p>sen/Vertragsgrundlagen veräußert. „exklusives Bauland mit Stadtblick“, „Die Grundstücke liegen in unmittelbarer Nähe des Dorfzentrums, in einer exklusiven Randlage mit Blick auf die Dresdner Innenstadt. Der besondere Reiz an dieser kleinen Eigenheimsiedlung ist nicht nur die phantastische Lage (...)“, siehe unsere Anlage 2. Bemerkenswert ist auch die Anlage 2, Seite 3. Hier wird eindeutig in Blickrichtung Dresden „Grünfläche evtl. Gärten“ als weiterführende Anschlussbebauung festgelegt.</p> <p>Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass wir unser Bauland der exklusiven Randlage mit 16,00 € Mehrkosten je m² im Vergleich zu einer Grundstücksinnenlage „Am Hopfenfeld“ bezahlt haben. Dies macht in unserem Fall bei 503 m² Bauland 8.048,00 € aus. Die Grundstückspreise lagen im Innenbereich ab 139,00 und in der exklusiven Randlage bei 155,00 €. Haus und Grundstücksanlagen wurden entsprechend der schönen Aussicht in Richtung Dresden ausgerichtet und den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes/Freiflächennutzungsplan projektiert. Die Hausgestaltung wurde aufgrund der Aussicht so gestaltet, wie es jetzt ist. Der neue Bebauungsplan sieht nunmehr zwei Reihen Einfamilienhäuser mit geplanten Traufhöhen von 6,50 m und Firsthöhen von 9,75 m in Stadtblickrichtung vor. Diese Vorplanungen kalkulieren Ihrerseits zweifelsfrei einen Wertverlust unseres Grundstückes und der erfolgten Einfamilienhausbebauung ein. Treu und Glauben werden aus unserer Sicht von Ihnen nicht eingehalten.</p> <p>3. Wir stellen fest, dass im Jahr 2008 ein Bebauungsplan Dölzschener Straße Ost“ von der Stadt Freital/Freitaller Projektentwicklungsgesellschaft mbH veranlasst wurde. Die öffentlich vom Planungsbüro Bothe, Wasastraße 8, 01219 Dresden verwendeten Pläne beweisen unsere Vermutung. Gemäß Baugenehmigung sind fertiggestellte Einfamilienhäuser innerhalb eines Jahres durch einen öffentlich bestellten Vermesser einzumessen. Dies ist bei sieben Einfamilienhäusern nicht erfolgt, siehe Anlage 3. Die verwendete Plangrundlage vom Planungsbüro Bothe war öffentlich mit der Jahresdatierung 2013 versehen. Die benannten Einfamilienhäuser sind seit sechs Jahren fertiggestellt. Es wäre in der Öffentlichkeit nicht nachvollziehbar, dass die Stadt Freital nicht in der Lage ist, entsprechende Verbindlichkei-</p>	<p>Mit der Überplanung des Standortes werden keinerlei nachbarschützende Vorschriften verletzt, so dass der Hinweis auf den Marktwert von Grundstücken und die subjektive Wahrnehmung neuer Bebauung keine planungsrechtliche Relevanz haben.</p> <p>Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der möglichen Bebauung insbesondere die Höhenfestsetzungen und die Festsetzungen zur Geschossigkeit entsprechen dem in der Umgebung vorhandenen Maßstab und stellen keine Beeinträchtigung der vorhandenen Siedlung dar.</p> <p>Der zitierte erhebliche Wertverlust dürfte für Grundstücke im Ortsteil Pesterwitz nach objektiver Betrachtungsweise sowohl zum heutigen Zeitpunkt als auch für die Zukunft mit Sicherheit schwer nachweisbar sein.</p> <p>Beim Erwerb eines Grundstückes für den individuellen Eigenheimbau kann dem Grundstückserwerber ein für alle Zeit unverbauter Ausblick nicht zugesichert werden. Aussagen zur verbindlichen städtebaulichen Entwicklung sind so nicht möglich.</p> <p>Die Verantwortung für die Einmessung der Grundstücke liegt nach dem Sächsischen Vermessungsgesetz beim Eigentümer.</p>
--	--	---	--

**lfd. Einwender/
Nr. Betroffener**

Bedenken / Anregungen

**Ergebnis der Prüfung und Abwägung/
Beschlussvorschlag**

		<p>ten/Einmessungen einzufordern. Auch die nunmehr verwendete Planungsgrundlage berücksichtigt den Sachverhalt nicht.</p> <p>Es ist bewiesen, dass weiterführende Planungsabsichten durch die Stadtverwaltung Freital/Freitaler Projektentwicklungsgesellschaft mbH betrieben wurden, da seitens der Stadt Freital und der FPE mbH argumentiert wurde und wird, dass der Ankauf der Flächen des Flurstückes 128/209 der Gemarkung Oberpesterwitz nur zum Zweck einer fortführenden Wohnbebauung getätigt wurde. Dies steht im Widerspruch zu den unter Punkt 2. genannten Verkaufsbedingungen. Die Stadt Freital/Freitaler Projektentwicklungsgesellschaft mbH wusste zu jedem Zeitpunkt, dass eine Weiterbebauung der Flurstücke 128/209 ff. o.g. der Gemarkung Oberpesterwitz erfolgt und die Vermarktung „exklusives Bauland mit Stadtblick“ sowie die Aussage „Die Grundstücke liegen in unmittelbarer Nähe des Dorfblicks, in einer exklusiven Randlage mit Blick auf die Dresdner Innenstadt. Der besondere Reiz an dieser kleinen Eigenheimsiedlung ist nicht nur die phantastische Lage (...)“ nicht richtig ist.</p> <p>4. Die von Ihnen beauftragte Umweltprüfung wurde bezüglich der vorkommenden Insektenarten nicht richtig betrieben. Die Flugzeit von Insekten wurde nicht durchgehend von März bis Oktober erfasst und untersucht. Es ergeben sich dadurch in der Beobachtung und Feststellung der relevanten Arten Differenzen.</p> <p>Als Anwohner, Am Hopfenfeld 20, 01705 Freital, konnte ich folgende Insektenarten der Falter und Käferflora feststellen und mit Fotos nachweisen: ... Genannte Arten unterliegen dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV). Entsprechend dieser Verordnungen liegen entsprechende Ausnahmegenehmigungen für die Freilandforschung im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (PIR) gemäß § 45 Abs. 7 Nr. 3 BNatSchG und lt. § 4 Abs. 3 BArtSchV von Entomologenkollegen vor, bzw. werden diese für 2016 erneuert. Kartierungszeiträume sind von März bis Jahresende 2016, nach Erhalt der Genehmigungsbescheide vorgesehen. Die Ergebnisse der Freilandforschung/Artenerfassung werden der Zentralen Artendatenbank Sachsen</p>	<p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Sie bedürfen keiner Abwägung im planerischen Prozess.</p> <p>Die Aufgabenstellung und der Leistungsumfang zur Artenschutzprüfung wurden von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorgegeben. Dementsprechend erfolgte die Erarbeitung durch ein Fachbüro.</p>
--	--	---	---

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>übermittelt.</p> <p>Die Mehrzahl der festgestellten Arten bevorzugen Trocken- und Magerrasen bzw. ein Habitat mit Streuobstwiesencharakter, Schwalbenschwanz-Papillio machaon und Segelfalter-Iphiclidides podalirius sind beste Beispiele für das Hilltopping-Geländeprofil in Richtung Dresden. Schutzansätze bezüglich der Insekten werden nicht im Ansatz in die laufende Planung eingebracht.</p> <p>Bemerkenswert ist die Feststellung des Vorkommens von Oxythyrea funesta, Trauer Rosenkäfer . Der Käfer besiedelt in jährlicher Reihenfolge besonders Diestelblüten rund um das neue Eidechsenansiedlungsgebiet. Bemerkenswert ist die Feststellung deshalb, weil auf dem Areal mehr Käfer vorkommen als in deutschen Museen vorhanden sind. Auch diese Art unterliegt strengstem Schutz.</p> <p>5. Wir stellen fest, dass die von Ihnen vorgezogene Artenschutzmaßnahme zum Erhalt einer Zauneidechsenpopulation, Lacerta agilis verfrüht erfolgt ist. Verfrüht deshalb, weil die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes noch nicht genehmigt ist. Die Umsiedlung der Eidechsen hätte erst erfolgen dürfen, wenn der Bebauungsplan in Kraft getreten ist. Dies ist noch lange nicht der Fall. Nun betreiben Sie an dieser Stelle großen Aktionismus mit dem NABU Landesverband Sachsen e.V., auch der NABU kann Ihnen hier im Fall einer Negativbescheinigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht helfen. Hier werden Fördermittel eingesetzt, die man sich hätte sparen können, für den Fall, dass nicht gebaut wird.</p> <p>6. Bezüglich Ihrer Veranlassung und städtebaulichen Zielstellung beschreiben Sie „Der anhaltende Siedlungsdruck in der Großen Kreisstadt insbesondere der weiterhin bestehende Bedarf an potentiellen Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau hat die Stadt dazu veranlasst, zunächst einmal mit Hilfe der Aufstellung des Bebauungsplanes im Ortsteil Pesterwitz diesem städtebaulichen Entwicklungserfordernis zu entsprechen“. Es besteht kein Siedlungsdruck. Wie Sie wissen, besitzt die Große Kreisstadt Freital 11 Hektar Bauland. Bitte entwickeln Sie diese 11 Hektar!</p>	<p>Bei den vorgezogenen Maßnahmen für Zauneidechse und Nachtkerzenschwärmer handelt es sich um sogenannte CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality-measures). CEF-Maßnahmen müssen <u>vor</u> dem Eingriff stattfinden und eine funktionale Kontinuität gewährleisten. Mit Inkrafttreten des B-Planes ist der Eingriff genehmigt und eine CEF-Maßnahme ist nicht mehr möglich.</p> <p>Der weiterhin bestehende hohe Bedarf an Baugrundstücken für den individuellen Eigenheimbau hat die Stadt dazu veranlasst, die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten für das gesamte Stadtgebiet neu zu bewerten. Aktuelle Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung gehen eindeutig davon aus, dass für die Stadt Freital in Zukunft mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen ist.</p>

**lfd. Einwender/
Nr. Betroffener**

Bedenken / Anregungen

**Ergebnis der Prüfung und Abwägung/
Beschlussvorschlag**

		<p>7. Bezüglich der vorgesehenen Bepflanzungen und landschaftspflegerischen Maßnahmen sowie Ersatzpflanzungen an anderer Stelle ist nicht ersichtlich, wie sich diese Maßnahme in den Grünflächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Freital einfügen. Vielmehr ist der Umweltbericht an dieser Stelle nicht aussagefähig.</p> <p>Für uns ist nicht hinnehmbar, dass Sie unseren freien Blick mit Buschschneisen und Parkanlagen überziehen. Häuser in Blickrichtung mit Firsthöhen von 9,75 m sind keinesfalls akzeptabel. Wir haben hier gebaut, weil es SCHÖNE AUSSICHT heißt und diese Aussicht fordern wir nochmals ein. Die Blickbeziehung zur Stadt lassen Sie in Ihrer Planung außen vor.</p> <p>Es fehlt Ihnen ein Konzept. Wie schon beim Baugebiet Dölzschener Straße Nord-BAII festgestellt fehlen noch über 150 Stück Baumpflanzungen. Es ist auszusagen, welche Kriterien in den Grünflächennutzungsplan der Stadt Freital eingeflossen sind, hier fehlt jeglicher Bezug. Das Wort Baumkataster haben Sie sicherlich schon mal gehört. Möglicherweise hat die Stadt Freital noch gar keinen Grünflächennutzungsplan aufgestellt.</p> <p>Die unter Punkt 1., 2., 3., 4., 5., 6. und 7. von uns benannten Einwände zum Bebauungsplan und zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Großen Kreisstadt Freital sind durch Sie aufzuklären.</p> <p>Randlage und die Einhaltung des Blickes wurde uns versprochen, dies haben wir exklusiv mit einem Mehrpreis für das Bauland bezahlt.</p> <p>Wir behalten uns vor, Schadenersatzansprüche geltend zu machen.</p>	<p>Dies bestätigt sowohl die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen als auch das Projekt „Wohnbauflächenbedarfsprognose“ des Institutes für Ökologische Raumentwicklung: „bis 2027 steigt Bevölkerung um 9,7% auf 42.510 Einwohner“ (Prognose). Die Planung von neuen Baugebieten in Freital befindet sich somit in Übereinstimmung mit den tatsächlichen Erfordernissen und ist Ausdruck der Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit. Die Wohnbauflächenpotenziale für die Gesamtstadt wurden erfasst und bewertet.</p> <p>zu 7.: Das grünordnerische Konzept sowie die landschaftspflegerischen Maßnahmen sind mit der Stadt Freital sowie der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Die notwendigen Baumpflanzungen aus den genannten B-Plänen betreffen z.T. die öffentliche Hand, jedoch auch zum großen Teil private Grundstücke. Daher wird der Ortschaftsrat aufgrund von Bürgerhinweisen angeregt, den Sachverhalt zu prüfen. Das aktuelle B-Plangebiet ist nicht geeignet, das Defizit aus anderen B-Plänen zu kompensieren.</p>
--	--	---	---

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
34. Bürger 10, vom 16.11.15	<p>Einspruch gegen B-Plan:</p> <p>Hiermit lege ich Einspruch o.g. Bebauungsplan ein. Begründung:</p> <p>1. Eine Stadtplanung sollte nicht nur die zu erwartenden Steuereinnahmen der Stadtkasse berücksichtigen, sondern auch die Interessen der Bewohner des betreffenden Stadtteils, wobei eine Wichtung nach Betroffenheit vorzunehmen ist. Wir halten es für zumindest unseriös (wenn nicht sogar gesetzeswidrig), dass dabei die Vertreter von z.B. Hainsberg, die über die Steuereinnahmen nur Vorteile zu erwarten haben, genauso gewichtet werden wie die Vertreter von Pesterwitz, die im Wesentlichen Nachteile von dem Baugebiet haben. Die Einwendungen des zuständigen Ortschaftsrates wurden bei der Beschlussfassung ignoriert. Die einzelnen Punkte des Ortschaftsrates, die die Interessen des gesamten Ortsteiles betreffen, möchte ich hier unterstützen und nicht wiederholen.</p> <p>2. In besonderer Weise werden durch die jetzige Planung die Interessen der Anwohner verletzt. Erstens ist weder der auf der Planung des alten Baugebietes vorgesehene und von den Käufern mit dem Kaufpreis bezahlte Baumstreifen nie realisiert worden, noch wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichsflächen realisiert. Auch für das vorgesehene neue Baugebiet stehen nicht genügend baugebietsnahe Ausgleichsflächen zur Verfügung. Der Verbrauch neuer Grünflächen sollte erst dann zugelassen werden, wenn die Verpflichtung aus den früheren Baugebieten erfüllt sind.</p> <p>3. Es ist eine eklatante Verletzung der Interessen der Anwohner, dass zunächst beim Verkauf des alten Baugebietes „Stadtblick + Pesterwitzer Höhe“ mit unverbaubarem Blick geworben wurde, dann aber diesen Käufern eine Häuserzeile von 11 m (später auf 10,75 m reduziert) Firsthöhe direkt vor die Nase gesetzt wird. Die Firsthöhe wird zwar zu besseren Vermarktbarkeit des neuen Baugebietes nach der Dresdner Seite (Osten) hin reduziert, wovon aber das alte Baugebiet nicht profitiert. Falls überhaupt eine mehrgeschossige Bauweise zugelassen wird, sollten die höchsten Häuser an Stellen ge-</p>	<p>Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Der geschilderten Kritik an den Beweggründen und der Verfahrensweise zur lang- und mittelfristigen städtebaulichen Planung in der Großen Kreisstadt Freital ist mit aller Entschiedenheit zurückzuweisen.</p> <p>Der weiterhin bestehende hohe Bedarf an Baugrundstücken für den individuellen Eigenheimbau hat die Stadt dazu veranlasst, die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten für das gesamte Stadtgebiet neu zu bewerten.</p> <p>Aktuelle Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung gehen eindeutig davon aus, dass für die Stadt Freital in Zukunft mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen ist.</p> <p>Dies bestätigt sowohl die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen als auch das Projekt „Wohnbauflächenbedarfsprognose“ des Institutes für Ökologische Raumentwicklung: „bis 2027 steigt Bevölkerung um 9,7% auf 42.510 Einwohner“ (Prognose). Die Planung von neuen Baugebieten in Freital befindet sich somit in Übereinstimmung mit den tatsächlichen Erfordernissen und ist Ausdruck der Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit. Die Wohnbauflächenpotenziale für die Gesamtstadt wurden erfasst und bewertet.</p> <p>Die Planung für das Baugebiet „Dölzschener Straße Ost“ ist dabei als ein Teil der künftigen potenziellen Entwicklung zu betrachten und die Entscheidung für diesen Standort wurde insbesondere vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Infrastruktur, der Flächenverfügbarkeit und den sehr differenziert zu be-</p>

**lfd. Einwender/
Nr. Betroffener**

Bedenken / Anregungen

**Ergebnis der Prüfung und Abwägung/
Beschlussvorschlag**

		<p>setzt werden, so sie am wenigsten stören. Eine Möglichkeit wäre entlang der Dölzschener Straße. Auch auf der Dresdner Seite des geplanten Baugebietes (Osten), wo das Gelände wegen der vorliegenden Aufschüttung sowieso tiefer liegt, gibt es eine Stelle wo höhere Häuser ebenso weniger stören würden. Anstelle des im Bebauungsplan avisierten „harmonische Übergangs zur freien Landschaft“ sollte auch ein „harmonischer Übergang zu den Nachbargebieten“ vorgesehen werden. Warum hat man nicht eine Grün/Baum-Fläche zwischen dem alten und dem neuen Baugebiet vorgesehen oder wenigstens den noch überfälligen Baumstreifen eingefügt? Eine diesbezügliche Schadensersatzforderung wegen Wertminderung behalten wir uns vor.</p> <p>4. Vor der „Schaffung der Baufreiheit“ im alten Stil durch die FPE waren auf dem Baugebiet alte und ökonomisch wertvolle Obstbaumbestände. Diese wurden in einer Nacht-und-Nebel-Aktion abgeholzt, um vollendete und irreversible Tatsachen zu schaffen. Wir halten es für unfassbar, dass für die Umweltbelange die Aufsichtsbehörde und der Bauträger FPE praktisch in einer Hand liegen dürfen. Was hätte dagegen gestanden, den bestehenden Baumbestand in die Neubaupläne zu integrieren, wie in fast allen anderen Neubaugebieten in Dresden und vorher schon im Nachbarort Altfranken? Die Anlegung eines Reviers für Zauneidechsen ist nicht mehr als ein Feigenblatt, weil den Tieren am neuen Standort jede Ernährungsgrundlage fehlt und sie dort sowieso nicht überleben.</p> <p>Insgesamt zeugt die Projektierung von einer unsensiblen und die Interesse der Pesterwitzer Bürger ignorierenden Verfahrensweise, die bei einem kommunalen Bauträger völlig inakzeptabel ist. Das Vorgehen reiht sich ein in die Reihe der Bausünden am Elbtalblick und dem geplanten Baugebiet auf dem ehemaligen Sportplatz. Dabei wimmelt es in Freital nur so von Schandflecken, die nach einer Sanierung geradezu schreien. Man sollte zuerst diese Schandflecken sanieren und dadurch den Anwohnern ihre Wohnqualität erhöhen, als an anderer Stelle gesunde Umwelt zu zerstören, um mit geringem Aufwand viel Geld einzunehmen.</p>	<p>trachtenden Bebauungsmöglichkeiten in der Stadt Freital insgesamt getroffen worden. Entsprechende Vorabstimmungen mit den Raumordnungs –und Regionalplanungsbehörden wurden im Vorab durchgeführt.</p> <p>Die Hinweise zur notwendigen Weiterentwicklung der Infrastruktur sind im Rahmen des Planverfahrens mehrfach und ausführlich diskutiert worden. Man kann also davon ausgehen, dass sich die Stadt Freital neben der Planung neuer Baugebiete selbstverständlich auch mit den Erfordernissen der dazu -gehörigen Infrastruktur auseinandersetzen und bei Bedarf entsprechende Lösungen erarbeiten wird.</p> <p>Mit der Überplanung des Standortes werden keinerlei nachbarschützende Vorschriften verletzt, so dass der Hinweis auf den Marktwert von Grundstücken und die subjektive Wahrnehmung neuer Bebauung keine planungsrechtliche Relevanz haben.</p> <p>zu 4.: Für die naturschutzfachliche Bilanzierung des Plangebietes wurde angenommen, dass der Obstbaumbestand noch vorhanden ist. Somit wurde der Verlust in Bezug auf die Umweltbelange mit einbezogen.</p> <p>Die Schaffung eines Ersatzhabitates für die Zauneidechsenpopulation ist das Ergebnis der Artenschutzprüfung. Dessen Realisierung wurde mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Umsetzung der Individuen erfolgte durch Artspezialisten (NSI / NABU), welche den Erfolg der Maßnahme mit Hilfe eines Monitorings kontrollieren. Ohne diese Maßnahme wäre ein Überleben der Population nicht wahrscheinlich.</p>
--	--	--	--

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag	
		<p>Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der möglichen Bebauung insbesondere die Höhenfestsetzungen und die Festsetzungen zur Geschossigkeit entsprechen dem in der Umgebung vorhandenen Maßstab und stellen keine Beeinträchtigung der vorhandenen Siedlung dar.</p> <p>Der zitierte erhebliche Wertverlust dürfte für Grundstücke im Ortsteil Pesterwitz nach objektiver Betrachtungsweise sowohl zum heutigen Zeitpunkt als auch für die Zukunft mit Sicherheit schwer nachweisbar sein.</p> <p>Beim Erwerb eines Grundstückes für den individuellen Eigenheimbau kann dem Grundstückserwerber ein für alle Zeit unverbauter Ausblick nicht zugesichert werden. Aussagen zur verbindlichen städtebaulichen Entwicklung sind so nicht möglich.</p>	
35.	<p>Bürger 11, vom 17.11.2015</p>	<p>Stellungnahme zum B-Plan:</p> <p>Wie schon in unserem Schreiben vom 13. Februar 2014 anlässlich des ausgelegten Vorentwurfes Bebauungsplan „Dölzschener Straße Ost“ geschrieben, zu dem wir bis heute keine Antwort erhalten haben, siehe Anlage, sind wir weiterhin der Ansicht, dass zuerst die erheblichen Baulücken in Freital, die eine Fläche von ca. 6 ha ausmachen, geschlossen werden, ehe neue Baugebiete erschlossen werden sollten.</p> <p>Pesterwitz hat sich durch seine Nähe zu Dresden zu einem begehrten Wohnstandort entwickelt, so dass sich die Einwohnerzahl seit 1990 etwa vervierfacht hat. Weitere Bauflächen können fast nur noch durch Änderung des Flächennutzungsplanes zu Lasten der Grünflächen im Außenbereich gewonnen werden. In zurückliegenden Ortschaftsratssitzungen in Pesterwitz kam immer wieder der Umstand zur Sprache, dass die sogenannten Ausgleichsflächen schon mehrfach überplant worden sind oder den Baugrundstücken zugeschlagen wurden, siehe Baugebiete: Dölzschener Straße, Stadtblick, Roter Fuchs.</p>	<p>Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Der weiterhin bestehende hohe Bedarf an Baugrundstücken für den individuellen Eigenheimbau hat die Stadt dazu veranlasst, die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten für das gesamte Stadtgebiet neu zu bewerten.</p> <p>Aktuelle Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung gehen eindeutig davon aus, dass für die Stadt Freital in Zukunft mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen ist.</p> <p>Dies bestätigt sowohl die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen als auch das Projekt „Wohnbauflächenbedarfsprognose“ des Institutes für Ökologische Raumentwicklung: „bis 2027 steigt Bevölkerung um 9,7% auf 42.510 Einwohner“ (Prognose). Die Planung von neuen Baugebieten in Freital befindet sich somit in Übereinstimmung mit den</p>

**lfd. Einwender/
Nr. Betroffener**

Bedenken / Anregungen

**Ergebnis der Prüfung und Abwägung/
Beschlussvorschlag**

	<p>Wie bereits von einzelnen Fraktionen auch öffentlich geäußert, ist alleiniger Grund der Ausstellung des Bebauungsplanes, dass die Flächen im Besitz der 100%igen Stadttochter FPE sind und diese so viel Geld wie möglich einnehmen möchte.</p> <p>Da die mit der Bebauung verloren gegangene Begrünung bereits jetzt nicht mehr auf dem Territorium der Gemeinde Pesterwitz ausgeglichen werden kann, alles andere macht jetzt keinen Sinn, verbietet sich u.E. die Bebauung der genannten Fläche.</p> <p>Ferner soll festgelegt werden, dass eine Teilung der Grundstücke, die zu einer dichten Bebauung und der Versiegelung größerer Flächen führt, untersagt wird, und auch nicht über Ausnahmegenehmigungen ausgehebelt werden kann.</p> <p>Die Traufhöhe der Häuser, die sich in östlicher Richtung befinden beträgt laut Plan 4,50 Meter. Bei den Häusern in westlicher Richtung aber 6,50 Meter, das bedeutet, dass auf die schon vorhandenen Häuser in westlicher Richtung keine Rücksicht genommen wird, so dass u.E. die Traufhöhe generell auf 4,50 Meter festgelegt werden soll.</p> <p>Hinsichtlich der Infrastrukturbelastung in Pesterwitz in Zusammenhang mit den Petitionen vom 20. Mai diesen Jahres wurde per 17. September doch recht schwammig nur geantwortet und sich in Allgemeinplätzen ergangen, die bekannt sind. Auf Problempunkte einzugehen sieht anders aus.</p> <p>Aber auf einen erheblich widersprüchlichen Punkt sollen wir doch aufmerksam machen, das sind die Aussagen der künftigen Schulsituation in Pesterwitz im Zusammenhang mit den Darstellungen dazu aus dem Bauamt (Frau Güttel). Auch ist eine ordnungsgemäße Zweizügigkeit nicht gegeben, da mit andauernden Ausnahmegenehmigungen bearbeitet wird. Wie der beigelegten Kopie der Seite 16 aus dem „Dorfgeflüster“ Ausgabe 3/2015 Nr. 94 nachzulesen ist, siehe Anlage, entsprechen diese Zahlenangaben der dortigen Schulleiterin in keinsten Weise der offiziellen Angaben aus dem Bauamt. Es kommt der Eindruck auf, dass entweder das Bauamt nicht weiß, was es schreibt, oder das falsche Zahlen vorgetragen werden. Das war auch der Eindruck während einer öffentlichen Beratung des OR Pesterwitz zu diesem</p>	<p>tatsächlichen Erfordernissen und ist Ausdruck der Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit. Die Wohnbauflächenpotenziale für die Gesamtstadt wurden erfasst und bewertet.</p> <p>Die Planung für das Baugebiet „Dölzschener Straße Ost“ ist dabei als ein Teil der künftigen potenziellen Entwicklung zu betrachten und die Entscheidung für diesen Standort wurde insbesondere vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Infrastruktur, der Flächenverfügbarkeit und den sehr differenziert zu betrachtenden Bebauungsmöglichkeiten in der Stadt Freital insgesamt getroffen worden.</p> <p>Entsprechende Vorabstimmungen mit den Raumordnungs –und Regionalplanungsbehörden wurden im Vorab durchgeführt.</p> <p>Die Hinweise zur notwendigen Weiterentwicklung der Infrastruktur sind im Rahmen des Planverfahrens mehrfach und ausführlich diskutiert worden.</p> <p>Man kann also davon ausgehen, dass sich die Stadt Freital neben der Planung neuer Baugebiete selbstverständlich auch mit den Erfordernissen der dazu -gehörigen Infrastruktur auseinandersetzen und bei Bedarf entsprechende Lösungen erarbeiten wird.</p> <p>Der Ortsteil Pesterwitz hat sich in den letzten Jahren aus vielerlei Gründen und natürlich auch auf Grund seiner attraktiven Lage in der Region zu einem bevorzugten Wohnstandort entwickelt.</p> <p>Die Überplanung des Standortes „Dölzschener Straße Ost“ erfolgt einzig und allein aus städtebaulichen und entwicklungspolitischen Gründen, um den anhaltenden Bedarf für Bauplätze des individuellen Eigenheimbaus gerecht zu werden und keinesfalls aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus.</p> <p>Gerade dieser Bedarf ist in der Regel durch die Nut-</p>
--	---	--

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag	
	<p>Thema.</p> <p>Meine Frau und ich können diesem neu zu schaffenden Baugebiet nicht zustimmen.</p>	<p>zung von Baulücken in vorhandenen Ortsstrukturen in den meisten Fällen nicht abzudecken.</p> <p>Bei einer zulässigen Traufhöhe ergibt sich für das Gebäude eine maximale Firsthöhe von 9,75 m. Bei einer Traufhöhe von 4,50 m kann das Gebäude eine maximale Firsthöhe von 6,50 m haben.</p> <p>Die niedrigen, eingeschossigen Häuser („Bungalowstil“) befinden sich am Ostrand des B-Plangebietes. Damit ist eine deutliche Abstufung bei den Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe vorgenommen worden. Gleiches trifft für die maximal zulässige Geschossigkeit zu.</p> <p>Das zu erwartende städtebauliche Erscheinungsbild stellt unzweideutig eine ganz bewusst gewollte Reduzierung der Baumasse zum künftigen Ortsrand und damit zum Übergang zur freien Landschaft dar.</p>	
36.	<p>Bürger 12, Vom 20.11.2015</p>	<p>Stellungnahme/Einwendung B-Plan:</p> <p>Zum ausgelegten Bebauungsplan möchte ich folgende Stellungnahme/Einwendung abgeben:</p> <p>1. Derzeit besteht keine Erforderlichkeit, neue Baugebiete im Ortsteil zu erschließen. In Freital sind noch genügend Flächen im Innenbereich vorhanden, die bebaut werden könnten. Allein die Gewinnerzielungsabsicht der FPE GmbH rechtfertigt einen derart umfangreichen Eingriff nicht.</p> <p>2. Das geplante Baugebiet verbraucht wertvolle Erholungs- und Grünflächen in Pesterwitz, ohne adäquaten Ersatz zu schaffen.</p> <p>3. Der Flächennutzungsplan der Stadt Freital und verschiedene Bebauungspläne, insbesondere im Bereich Pesterwitz, sind in vergangenen Jahren mehrfach geändert worden. Es ist daher zu befürchten, dass mit diesem Bebauungsplan und der damit einhergehenden Änderung des Flächennut-</p>	<p>Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Der weiterhin bestehende hohe Bedarf an Baugrundstücken für den individuellen Eigenheimbau hat die Stadt dazu veranlasst, die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten für das gesamte Stadtgebiet neu zu bewerten.</p> <p>Aktuelle Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung gehen eindeutig davon aus, dass für die Stadt Freital in Zukunft mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen ist.</p> <p>Dies bestätigt sowohl die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen als auch das Projekt „Wohnbauflächenbedarfsprognose“ des Institutes für Ökologische Raumentwicklung: „bis 2027 steigt Bevölkerung um 9,7% auf 42.510 Einwohner“</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>zungsplanes die gesamte ursprüngliche Planungspolitik in nicht hinzunehmender Weise geändert wird. Vor weiteren Planungsarbeiten ist eine Überarbeitung des gesamten Freitaler Flächennutzungsplanes erforderlich.</p> <p>4. Die illegale Zerstörung des Reviers der Zaun-eidechse und anderer Tier- und Pflanzenarten ist ein gravierender Einschnitt in die Natur des Ortsteils. Neuerliche Rückschnittarbeiten sind ebenfalls als illegal zu betrachten und können nicht Basis für einen Bebauungsplan bzw. die Änderung des Flächennutzungsplanes bilden, da die Pläne städtisches Recht darstellen.</p> <p>5. Auf der Fläche selbst befinden sich Abfallablagerungen, u.a. aus dem Bereich der Tankstelle des ehemaligen VEG Pesterwitz. Dies muss in die Untersuchungen zum Bebauungsplan umfangreich aufgenommen werden.</p> <p>6. Es wurde kein Einvernehmen/Benehmen mit dem Ortschaftsrat hergestellt, dies wäre aber im Hinblick auf den Eingemeindungsvertrag erforderlich gewesen. Die vom Ortschaftsrat erarbeitete Stellungnahme fand im Stadtrat keine gebührende Würdigung, da nur über den Antrag von Herrn Ortsvorsteher Schneider abgestimmt wurde. Der hatte den Sinn des Ortschaftsratsbeschlusses in seinem Beschlussantrag jedoch eigenmächtig verändert (vgl. dazu die Protokolle der Ortschaftsratssitzungen). Der Versuch der Heilung mit einem Antrag von Herrn Schneider vom 09.09.2015 wurde vom Stadtrat abgewiesen. Dies geschah erneut in bewusstem Widerspruch zum Eingemeindungsvertrag (anbei mein Schreiben an OB Rumberg vom 06.09.2015).</p> <p>7. Herr OR Grohmann hat trotz seiner bestehenden Befangenheit wiederholt an nicht öffentlichen Vorberatungen sowie öffentlichen Sitzungen zur Problematik teilgenommen.</p>	<p>(Prognose). Die Planung von neuen Baugebieten in Freital befindet sich somit in Übereinstimmung mit den tatsächlichen Erfordernissen und ist Ausdruck der Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit. Die Wohnbauflächenpotenziale für die Gesamtstadt wurden erfasst und bewertet.</p> <p>Die Planung für das Baugebiet „Dölzschener Straße Ost“ ist dabei als ein Teil der künftigen potenziellen Entwicklung zu betrachten und die Entscheidung für diesen Standort wurde insbesondere vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Infrastruktur, der Flächenverfügbarkeit und den sehr differenziert zu betrachtenden Bebauungsmöglichkeiten in der Stadt Freital insgesamt getroffen worden.</p> <p>Entsprechende Vorabstimmungen mit den Raumordnungs- und Regionalplanungsbehörden wurden im Vorab durchgeführt.</p> <p>Der Ortsteil Pesterwitz hat sich in den letzten Jahren aus vielerlei Gründen und natürlich auch auf Grund seiner attraktiven Lage in der Region zu einem bevorzugten Wohnstandort entwickelt.</p> <p>Die Überplanung des Standortes „Dölzschener Straße Ost“ erfolgt einzig und allein aus städtebaulichen und entwicklungspolitischen Gründen, um den anhaltenden Bedarf für Bauplätze des individuellen Eigenheimbaus gerecht zu werden und keinesfalls aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus.</p> <p>Gerade dieser Bedarf ist in der Regel durch die Nutzung von Baulücken in vorhandenen Ortsstrukturen in den meisten Fällen nicht abzudecken.</p> <p>zu 4.: Es gab keine illegale Zerstörung des Zauneidechsenhabitats. Die vorhandene Population wurde bei der Artenschutzprüfung erkannt und in einer CEF-Maßnahme (vorgezogene Maßnahme) in ein neu</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen		Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
			<p>geschaffenes Ersatzhabitat umgesiedelt. Die Umsiedlung erfolgte in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde. Die neuerlichen Rückschnittarbeiten erfolgten in der Abstimmung mit dem Landratsamt und dem Sachgebiet Umwelt/ Grünflächen der Stadt Freital.</p> <p>zu 5.: Die Fläche wird beim Landratsamt Sächsische Schweiz - Osterzgebirge nicht als Altlasten(verdachts)-fläche geführt und die Erkundung im Rahmen des Baugrundgutachtens erbrachte keine Hinweise auf Altlasten.</p>
37.	<p>Bürger 13, vom 19.11.2015</p>	<p>Einspruch B-Plan und 1. Änderung FNP:</p> <p>Hiermit erhebe ich Einspruch gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes und den von der Gemeinde Freital bis zum 20.11.2015 zur Einsicht ausgelegten Bebauungsplan „Dölzschener Straße Ost“, der eine Bebauung des Flurstücks 128/209 und anderer Flurstück der Gemarkung Oberpesterwitz vorsieht.</p> <p>Ich schließe mich den vielfältigen Einsprüchen und Bedenken meiner Nachbarn, vor allem der Familien Rodig, Liebmann und Dietrich (Stadtblick 39, 41 u. 45), insbesondere bezüglich der folgenden Punkte an:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Erforderlichkeit und Dringlichkeit eines Bebauungsplans und einer Änderung des FNP ist ungenügend belegt, • das Ausmaß der Umweltzerstörung ist inakzeptabel, • der Nachweis von Ausgleichsflächen ist in vielen Einzelpunkten fragwürdig und macht im unmittelbaren Umfeld der geplanten Bebauung kein Angebot. Das bisher als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesene und seit mindestens 15 Jahren zu einem natürlichen Biotop verwilderte Areal, welches unmittelbar hinter unsrem Garten liegt, wurde Ende November 2013 ohne jegliche Ankündigung vollkommen gerodet und als Naturoase und Habitat für viele Tiere weitgehend zerstört. Es umfasste viele hundert alte Plantagenapfel- 	<p>Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Der weiterhin bestehende hohe Bedarf an Baugrundstücken für den individuellen Eigenheimbau hat die Stadt dazu veranlasst, die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten für das gesamte Stadtgebiet neu zu bewerten.</p> <p>Aktuelle Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung gehen eindeutig davon aus, dass für die Stadt Freital in Zukunft mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen ist.</p> <p>Dies bestätigt sowohl die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen als auch das Projekt „Wohnbauflächenbedarfsprognose“ des Institutes für Ökologische Raumentwicklung: „bis 2027 steigt Bevölkerung um 9,7% auf 42.510 Einwohner“ (Prognose). Die Planung von neuen Baugebieten in Freital befindet sich somit in Übereinstimmung mit den tatsächlichen Erfordernissen und ist Ausdruck der Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit. Die Wohnbauflächenpotenziale für die Gesamtstadt wurden erfasst und bewertet.</p> <p>Die Planung für das Baugebiet „Dölzschener Straße</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag	
	<p>bäume und einige andere Obstbäume sowie ein wild gewachsenes Feld, welches zunehmend auch von größeren Bäumen durchsetzt und von vielen Vögeln und anderen, teilweise geschützten Tierarten wie zum Beispiel Zauneidechsen besiedelt war. Außerdem waren dort regelmäßig Rehe aus dem nahegelegenen Wald unterwegs und legten sich dort auch zur Ruhe.</p> <p>Für den Wert unseres Grundstücks und unseres Hauses wäre die Bebauung unmittelbar hinter unserem Garten ein großer Verlust. Neben der radikalen Zerstörung eines Naherholungsgebietes und einer natürlichen Ruhezone direkt hinter unserem Grundstück würde dies auch eine starke Einschränkung unseres bisher praktisch unbehinderten 180 Grad-Panorama-Ausblicks (von Norden bis Süden in Hauptrichtung Osten) auf Dresden, Radebeul und die Sächsische Schweiz sowie diesen gesamten Abschnitt des Elbtals bedeuten.</p> <p>Außerdem ist eine Bebauung mit 1- oder 2-geschossigen Häusern mit einer Firsthöhe von maximal 9,75 m und einer Traufhöhe von bis zu 6,50 m völlig inakzeptabel und würde im Vergleich zu unserem Baugebiet, in dem eine um 2 m geringere maximale Traufhöhe von 4,50 m vorgeschrieben war, zu einer deutlich höheren und massiveren Bebauung führen. Das neue Viertel würde folglich einen großen Kontrast zu unserem jetzigen darstellen und für unser Haus und unseren Garten eine massive Sichtbehinderung bedeuten, welche am Vormittag auch eine massive Verschattung zur Folge hätte.</p> <p>Aus den genannten Gründen sind wir gegen eine Bebauung dieses Areals.</p>	<p>Ost“ ist dabei als ein Teil der künftigen potenziellen Entwicklung zu betrachten und die Entscheidung für diesen Standort wurde insbesondere vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Infrastruktur, der Flächenverfügbarkeit und den sehr differenziert zu betrachtenden Bebauungsmöglichkeiten in der Stadt Freital insgesamt getroffen worden.</p> <p>Entsprechende Vorabstimmungen mit den Raumordnungs –und Regionalplanungsbehörden wurden im Vorab durchgeführt.</p> <p>Mit der Überplanung des Standortes werden keinerlei nachbarschützende Vorschriften verletzt, so dass der Hinweis auf den Marktwert von Grundstücken und die subjektive Wahrnehmung neuer Bebauung keine planungsrechtliche Relevanz haben.</p> <p>Darüber hinaus ist zu betonen, dass alle im Zusammenhang mit der Planung stehenden Fragen der Umweltprüfung in angemessener Weise berücksichtigt worden sind.</p> <p>Generell ist zu bemerken, dass mit der Ausweisung einer Firsthöhe von 9,75 m Regelungen zur maximalen Gebäudehöhe getroffen werden. In den benachbarten Gebieten entstanden durch die Festsetzungen von Dachneigungen und Traufhöhen bzw. Befreiungsanträgen durch die Bauherren bei entsprechender Gebäudekubatur zum Teil höhere Bauwerke.</p>	
38.	<p>Bürger 14, Vom 18.11.2015</p>	<p>Zum Bebauungsplan „Dölzschener Straße Ost</p> <p>Mit diesem Schreiben nehme ich fristgerecht Stellung zur o.g. Planung Folgende Unterlagen lagen aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Dölzschener Straße Ost - Begründung/Erläuterungen zur Grünordnung/Umweltbericht - Umweltbericht 	<p>Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Zunächst einmal ist festzustellen, dass das gesamte bisherige Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan und die in diesem Zusammenhang stehende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes unter vollständiger Beachtung der dafür geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt worden ist.</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> - Artenschutzprüfung - Stellungnahme Landkreis Sächsische Schweiz/Osterzgebirge, Landratsamt (30. Januar 2014) - Stellungnahme Landesamt f. Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (21. Januar 2014) - ... weitere s. 1. Änderung FNPs <p>Hinweisen möchte ich auf meine Stellungnahme zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) meine Stellungnahme zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 14.02.2014.</p> <p>Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Freital Nr. 17/2015</p> <p>Es gibt keinen Beschluss, weil die Beschluss-Nr. fehlt. Ich melde Bedenken hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der Änderung der Planungsgrenze an.</p> <p>Beteiligung der Bürger</p> <p>Ich gebe zu Bedenken, dass, einige Punkte zur Ortsentwicklung in den Sitzungen des Ortschaftsrates Pesterwitz besprochen wurden, jedoch eine öffentliche Vorstellung des Umweltberichtes nicht stattfand. Ebenso wäre es erforderlich gewesen, wenn ich auf meine Stellungnahme zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (s. Anhang) in geeigneter Form eine Antwort erhalten hätte.</p> <p>Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und 1. Änderung des FNPs wurde zeitgleich mit einer schriftlichen Beantwortung der Petitionen (Ihr Schreiben vom 17.09.2015) beschlossen.</p> <p>Der Umweltbericht mit den Kompensationsflächen ist öffentlich vorzustellen.</p> <p>Begründung/Erläuterung zum Bebauungsplan (B-Plan)</p> <p>Bei einer Änderung der Planungsgrenze müssen die Auswirkungen auf andere B-Pläne berücksichtigt werden (Ausgleichs- Eingriffsbilanz).</p>	<p>Weder förmliche Beschlüsse noch der materielle Planungsinhalt sind in irgendeiner Weise zu beanstanden.</p> <p>So ist z. B. auch nicht der Umweltbericht öffentlich vorzustellen. Wohl aber ist dieser Bericht Bestandteil der öffentlich auszulegenden Planunterlagen bei der förmlichen Beteiligung. Dies ist in dieser Form geschehen.</p> <p>Selbstverständlich hat sich die planende Gemeinde im Rahmen der Planung mit den Fragen von Eingriff und Ausgleich auseinanderzusetzen und insbesondere diese Planaussagen bzw. Festsetzungen sorgfältig abzuwägen.</p> <p>Der weiterhin bestehende hohe Bedarf an Baugrundstücken für den individuellen Eigenheimbau hat die Stadt dazu veranlasst, die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten für das gesamte Stadtgebiet neu zu bewerten.</p> <p>Aktuelle Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung gehen eindeutig davon aus, dass für die Stadt Freital in Zukunft mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen ist.</p> <p>Dies bestätigt sowohl die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen als auch das Projekt „Wohnbauflächenbedarfsprognose“ des Institutes für Ökologische Raumentwicklung: „bis 2027 steigt Bevölkerung um 9,7% auf 42.510 Einwohner“ (Prognose). Die Planung von neuen Baugebieten in Freital befindet sich somit in Übereinstimmung mit den tatsächlichen Erfordernissen und ist Ausdruck der Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit. Die Wohnbauflächenpotenziale für die Gesamtstadt wurden erfasst und bewertet.</p> <p>Die Planung für das Baugebiet „Dölzschener Straße Ost“ ist dabei als ein Teil der künftigen potenziellen</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>Ich erwarte, dass die grünordnerischen Festsetzungen (Baumpflanzung) des B-Plans Dölzschener Straße auf der Fläche Flst. 128/157 umgesetzt werden.</p> <p>Die Begründung für die Neuausweisung von Wohnbaufläche ist mangelhaft. Vermarktungsstrategien sollten nicht als Grundlage für die Neuausweisung von Bauflächen dienen.</p> <p>Die favorisierte Fläche (s. Stellungnahme zur 1. Änderung des FNPs) ist nahezu unerschlossen.</p> <p>Auf Grund der Erhöhung der Einwohnerzahl ist nicht nur mit einer Erhöhung des Individualverkehr, sondern auch des Verkehrs für Ver- und Entsorgung im öffentlichen Personennahverkehr zu rechnen.</p> <p>Wenn im Zeitraum bis 2027 ... ein theoretisches Nettowohnbauflächenpotential von 50 – 70 ha erforderlich ist, sei mir der Hinweis gestattet, dass über 30 ha allein im OT Pesterwitz (Fläche ca. 2,7 km²) in den Jahren seit dem 1. B-Plan bebaut wurden. Es handelt sich auch nicht um eine ergänzende Bebauung, sondern um eine „Ortserweiterung“ im Außenbereich.</p> <p>Hinweisen möchte ich darauf, dass in den angrenzenden Baugebieten, die im Zeitraum 1999 bis 2012 entstanden sind, keine Straßenbäume gepflanzt wurden, obwohl diese planerisch festgesetzt waren. Die Pflanzbindungen entlang der Planstraßen sind nochmals zu prüfen.</p> <p>Das Gebiet spielt auf Grund zahlreicher und weiterer Sichtachsen u.a. nach Dresden und Radebeul für die Erholung eine bedeutende und wichtige Rolle. Die Sichtbeziehungen würden sehr wohl bei einer Bebauung so nicht erhalten bleiben.</p> <p>Ich möchte deshalb anregen, dass eine Visualisierung mit den Sichtachsen von verschiedenen Standorten und bei unterschiedlichen Gebäudehöhen und Formen erarbeitet wird. Daraus sind Empfehlungen für die Festsetzungen im B-Plan abzuleiten.</p>	<p>Entwicklung zu betrachten und die Entscheidung für diesen Standort wurde insbesondere vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Infrastruktur, der Flächenverfügbarkeit und den sehr differenziert zu betrachtenden Bebauungsmöglichkeiten in der Stadt Freital insgesamt getroffen worden.</p> <p>In der Großen Kreisstadt Freital stehen für die Planung neuer Baugebiete nur in sehr begrenztem Umfang geeignete Flächen zur Verfügung. Allein aufgrund der topographischen Verhältnisse wird es schwierig werden, größere zusammenhängende Flächen für eine künftige Bebauung zu aktivieren.</p> <p>Grundsätzlich folgt die städtebauliche Planung auch dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Unter Berücksichtigung der bestehenden Struktur in der Stadt Freital sollte es allerdings nur in Ausnahmefällen möglich sein, brachgefallene Innenbereichsflächen für den individuellen Eigenheimbau zu nutzen. In den meisten Fällen dürfte eine Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen bzw. eine entsprechende gewerbliche Nachnutzung solcher Innenbereichsflächen zu favorisieren sein.</p> <p>Die Sichtbeziehungen bleiben erhalten. Lediglich der Standpunkt für den Betrachter verlagert sich auf die geplante Grünfläche im B-Plangebiet bzw. an die Ostgrenze des B-Plangebietes (Lindenallee).</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>Außerdem führt ein Fußweg von dem in der Höhe befindlichen Altenheim bis auf ein Aussichtsplateau (aufgeschüttete Fläche). In einigen Stadtkarten ist an dieser Stelle ein Aussichtspunkt eingetragen. Für zahlreiche Bewohner und deren Gäste würde sich die Wohn- und Lebensqualität erheblich verbessern, wenn der vorhandene Weg erhalten, gestaltet und gepflegt werden würde.</p> <p>Entlang der südlichen Baugrenze verläuft der historisch bedeutsame „Jakobsweg“ (entlang der Dölzschener Straße). Die vorhandene Baumreihe (nördlich) neben dem Fußweg ist mit einem Rasenstreifen Breite mind. 4.0 m) zu erhalten und festzusetzen. Fehlende Bäume sind zu ergänzen. Öffentliche Sitzmöglichkeiten zu schaffen. Dieser Grünstreifen ist nicht an die künftigen Anwohner zu veräußern. Eventuelle Zäune innerhalb des Grünstreifens oder entlang des Weges sind unzulässig. Eine entsprechende Wegkonzeption ist zu erarbeiten und in dieser und in weiteren Planungen zu berücksichtigen. Der Eingriff ist vollständig auszugleichen. Dies wird zurzeit nicht nachgewiesen. Ich würde es sehr begrüßen, wenn der Eingriff durch eine weitere Grünfläche und/oder Reduzierung von Bauflächen minimiert wird. Mögliche weitere Vorschläge für Kompensationsflächen sind zu prüfen (s. Anhang).</p> <p>Die Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Flächennutzungsplan darzustellen. Der Erhalt der bestehenden Spiel- und Freizeitanlage für Jugendliche (Alter 12 bis 18 Jahre) im B-Plan-gebiet ist festzusetzen. Ansonsten ist im Ortsteil Pesterwitz eine Ersatzfläche zu schaffen (s. Stellungnahme FNP). Die Ersatzflächen sind erst gesichert bereitzustellen bevor die bestehenden zurückgebaut und ungenutzt wird. Für den B-Plan ist eine wasserrechtliche Berechnung durchzuführen.</p> <p>Es ist zu garantieren, dass die Festsetzungen des B-Planes einhalten und</p>	<p>Das grünordnerische Konzept sieht die Einordnung einer großen öffentlichen Grünfläche mit Wegebeziehungen vor. Dadurch wird das Angebot verbessert und aufgewertet.</p> <p>Die betreffenden Bereiche wurden im B-Plan als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt (siehe Plandarstellung zum B-Plan).</p> <p>Die Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde liegt vor.</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>Ausnahmen z.B. bei Bauhöhen oder Grundflächenzahl nicht zulässig sind. Eine entsprechende Festsetzung ist im Plan und Text aufzunehmen.</p> <p>Fazit: Der vorliegende B-Plan und die 1. Änderung des FNP weisen erhebliche Defizite auf, die einer Überarbeitung bedürfen. Das Aufstellungsverfahren zum B- und FNP sollte in der vorliegenden Form nicht genehmigt werden.</p> <p>Umweltbericht zum Bebauungsplan Dölzschener Straße Ost in Freital-Pesterwitz</p> <p>Zum Umweltbericht nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Verkehrsintensität: Es ist nicht nur mit einer Erhöhung des Individualverkehrs, sondern auch des Verkehrs auf Grund von Ver- und Entsorgung im öffentlichen Nahverkehr zu rechnen (Lärm, Abgase).</p> <p>Die Auffüllung ist aus meiner Sicht nicht „weitestgehend“ sondern eher „teilweise“ vorgenommen wurden. Teile der Ruderalfläche (ebene Bereich) und die Fläche der Obstplantage sind davon ausgenommen.</p> <p>Positiv erachte ich, dass der Ursprungszustand vor der illegalen Rodung von Ende Dezember 2013 für die Bilanzierung der Biotop- und Nutzungsstruktur zugrunde gelegt wird. Es kann jedoch nicht das wiedergutmachen, was bereits vor einem Jahr an Grünsubstanz und Lebensraum verloren ging. Der Eingriff ist vollständig auszugleichen. Beim „Bolzplatz“, sollte mesophiles Grünland zur Bewertung angesetzt werden. Er ist unversiegelt und wurde nur extensiv gepflegt. (Begriff „Bolzplatz“!? im gesamten Bericht)</p> <p>Erholung und Landschaftsbild (s. Stellungnahme zum B-Plan). Auch unsere Familie nutzt die vorhandenen Wege im und entlang des Gebietes für Spaziergänger und kleinen Wanderungen und wenn möglich im</p>	<p>Die Aussage kann nicht nachvollzogen werden. Die Stellungnahmen der Fachbehörden belegen diese Aussage nicht.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Eine entsprechende Formulierung wird in den Umweltbericht aufgenommen (siehe Kapitel 2.4).</p> <p>Für das B-Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten angefertigt. Darin ist an Hand der Bohrprofile zu erkennen, dass nur noch geringe Bereiche mit natürlichen und unbeeinträchtigten Böden vorhanden sind (insgesamt 13 Rammkernbohrungen; davon bei 11 Bohrungen Auffüllungen von 0,45 m bis 3,60 m Mächtigkeit erkundet).</p> <p>Das grünordnerische Konzept sieht die Einordnung einer großen öffentlichen Grünfläche mit Wegebeziehungen vor. Dadurch wird das Angebot verbessert und aufgewertet. Der Weg an der Ostgrenze des</p>

**lfd. Einwender/
Nr. Betroffener**

Bedenken / Anregungen

**Ergebnis der Prüfung und Abwägung/
Beschlussvorschlag**

	<p>Winter zum Skilauf. Im Herbst wird die Wiese gern zum Drachensteigen genutzt. Auch für die Bewohner des Altenheimes und deren Gäste ist das Ausgleichsplateau ein lohnendes Ziel. Die Nutzung als Pferdekoppel unterstreicht den dörflichen Charakter des Gebietes, passt gut zum Landschaftsbild und zur extensiven Nutzung der Fläche. Die fehlende Attraktivität ist der mangelhaften Pflege eines großen Teils des Gebietes geschuldet (fehlende Pflegemaßnahmen an der BMX-Fläche und der Grünfläche des B-Plangebietes „Dölzschener Straße“). Wie bereits beschrieben, ist nicht die gesamte Fläche des B-Plangebietes aufgeschüttet. Mindestens 1/3 der Fläche dürfte noch im „Normalzustand“ sein, was einem nicht unbedeutenden Lößboden entspricht.</p> <p>Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen „Baumpflanzungen in Großburgk und Zauckerode“ sind keine Entsiegelungsmaßnahmen (s. Stellungnahme Landratsamt) befinden sich in einer großen Entfernung vom Eingriff. Andere Kompensationsmaßnahmen müssen favorisiert werden.</p> <p>Zur 1. Änderung des FNP der Großen Kreisstadt Freital</p> <p>Mit diesem Schreiben nehme ich fristgerecht Stellung zur o.g. Planung. Folgende Unterlagen lagen aus: - Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes - ... weitere s. B-Plan</p> <p>Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Freital Nr. 17/2015</p> <p>Es gibt keinen Beschluss, weil die Beschluss-Nr. fehlt. Ich empfehle die Rechtslage für das Aufstellungsverfahren zu prüfen (§13 BauGB).</p>	<p>Plangebietes (Lindenallee) bleibt erhalten.</p> <p>Es wurden Möglichkeiten für eine Entsiegelung geprüft. Diese ergab, dass zwei Entsiegelungsmaßnahmen in das Maßnahmenkonzept aufgenommen werden können. Dabei handelt es sich um: A1 - Rückbau Stallgebäude Pesterwitz (Flurstück 186/62, Gemarkung Oberpesterwitz) und A2 - Rückbau Melkstation Kohlsdorf (Flurstück 9/1, Gemarkung Kohlsdorf)</p> <p>Das Planverfahren zur 1. Änderung des FNP ist im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Dölzschener Straße Ost“ vorgenommen worden (§ 8 Abs. 3 BauGB). Gemäß den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches ist eine solche parallele Bearbeitung möglich. Bei diesem Verfahren kann von einer gesonderten Umweltprüfung abgesehen werden, wenn die Umweltbelange in ausreichender Weise bei der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) bearbeitet werden. Dies ist hier der Fall. Bei der Bebauungspla-</p>
--	--	--

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>Beteiligung der Bürger Ich gebe zu Bedenken, dass, einige Punkte zur Ortsentwicklung in den Sitzungen des Ortschaftsrates Pesterwitz besprochen wurden, jedoch eine öffentliche Vorstellung des derzeit gültigen FNPs nicht stattfand. Ebenso wäre es erforderlich gewesen, wenn ich auf meine Stellungnahme zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (s. Anhang, mein Schreiben vom 14.02.2014) in geeigneter Form eine Antwort erhalten hätte.</p> <p>Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und 1. Änderung des FNPs wurde zeitgleich mit einer schriftlichen Beantwortung der Petition (Ihr Schreiben vom 17.09.2015) beschlossen.</p> <p>Ich möchte deshalb vorschlagen, dass der derzeitige gültige FNP und die im Folgenden geschriebene Übersicht öffentlich vorgestellt und offene Fragen der Bürgere beantwortet werden (z.B. in einer Bürgerversammlung in der Ortschaft Pesterwitz).</p> <p>Änderung des FNP und Begründung</p> <p>Im gültigen FNP ist für das betreffende Planungsgebiet „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesen.</p> <p>Für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes bedarf es eines Landschaftsplanes. „Landschaftspläne sind aufzustellen, ... weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind“. (§ 11 BNatSchG)</p> <p>In der Begründung zur Änderung des FNPs oder im B-Plan und Umweltbericht ist keine Aussage zum Landschaftsplan enthalten (s. meine Schreiben vom 14.02.2014).</p> <p>Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes sollen künftig zwei</p>	<p>nung ist eine komplette Umweltprüfung gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches vorgenommen worden und damit kann auf eine nochmalige gesonderte Umweltprüfung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung verzichtet werden (Abschichtungsregelung). Entsprechende Erläuterungen wurden ausführlich mit der Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gegeben.</p> <p>Die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich einzig und allein auf die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Dölzschener Straße Ost“. Die verbindlich vorliegende Planfassung des Flächennutzungsplanes der Großen Kreisstadt Freital hat bei seiner Aufstellung ebenso alle förmlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte für die Aufstellung eines Bauleitplanes durchlaufen. Dieser Flächennutzungsplan ist der Öffentlichkeit mehrfach vorgestellt bzw. öffentlich ausgelegt worden. so dass eine nochmalige Vorstellung dieses verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplanes nicht erforderlich nicht.</p> <p>Ökologische Grundlage des verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplanes waren die dazu in der Vergangenheit erarbeiteten landschaftsplanerischen Arbeiten. Bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, bei der eine vergleichsweise kleine Fläche des Gesamtgebietes der Großen Kreisstadt Freital in seiner Darstellung geändert wird, ist dementsprechend die Ausarbeitung eines Landschaftsplanes nicht erforderlich. Gerade deshalb auch, weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft damit nicht zu erwarten sind. Das grundsätzliche planerische Entwicklungskonzept der Landschaftsplanung wird damit nicht verändert.</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>Wohnbauflächen, eine Grünfläche und eine Fläche für Versorgungsanlagen auszuweisen werden.</p> <p>Es sollte geprüft werden, ob die Erarbeitung oder Fortschreibung eines Landschaftsplanes notwendig ist. Die Darstellung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus dem B-Plan „Dölzschener Straße Ost“ ist in den FNP zu übernehmen.</p> <p>Die Begründung für die Ausweisung des neuen Baugebietes und zur 1. Änderung des FNP ist mangelhaft.</p> <p>Sie nennen eine Planfläche des FNPs für den Wohnungsbau von 10,97 ha (Fläche der Stadt Freital 40,53 km²); planen aber bereits jetzt eine weitere ca. 6 ha große (Brutto 4,1 ha) Wohnbaufläche im Randbereich der Stadt Freital. Sie favorisieren diesen Standort „Dölzschener Straße Ost“ (Fläche des OT Pesterwitz 2,7 km²), obwohl er im Außenbereich liegt und eine Änderung des FNPs erforderlich ist.</p> <p>Frage: Wo befinden sich die Planflächen für den Wohnungsbau in Freital? Welche Erschließung ist bei diesen Flächen vorhanden? Warum werden nicht diese Standorte favorisiert?</p> <p>Gegenwärtig sind bereits mehrere Bauvorhaben und auch B-Plangebiete im OT Pesterwitz in Arbeit oder in Vorbereitung. Diese sollen vorrangig vorgebracht werden. (Weitere Hinweise s. meine Schreiben vom 14.02.2014)</p> <p>In der Begründung/Erläuterung zur 1. Änderung des FNPs vermissem ich Aussagen zu aktuellen Einwohnerzahlen des Ortsteils Pesterwitz, zur Altersstruktur und die Beachtung des Altenheimes im OT Pesterwitz.</p> <p>Ich vermissem eine Aussage zum Erhalt der Spiel- und Freizeitanlage für Jugendliche und eine Darstellung im FNP (Stadtratssitzung der Stadt Freital vom 16.01.2014). Sollte die öffentliche Spiel- und Freizeitfläche für Jugendli-</p>	<p>Im gesamtstädtischen Kontext wird derzeit eine BMX-Anlage im sogenannten „Birkenwäldchen in Freital-Zauckerode“ entwickelt. Dabei ist es vorgesehen, Angebote für Kinder und Jugendliche mit verschiedenen Schwierigkeitsgraden zu schaffen. Die Anlage soll künftig über einen Sportverein betrieben werden und wird für die Öffentlichkeit nutzbar sein. Damit wird dem Anliegen Rechnung getragen, differenzierte Spiel- und Freizeitangebote zu schaffen.</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag	
	<p>che nicht im Baugebiet erhalten werden, ist vor Beseitigung der bestehenden, eine Ersatzfläche auszuweisen und zu entwickeln, welche in Größe und Eignung die steigende Einwohnerzahl (Spielplatzkonzept der Stadt Freital) und die Interessen der Jugendlichen berücksichtigt. Zudem müssen für die zusätzlichen entstehenden Wohnungen öffentliche Spielflächen geschaffen werden. Dies betrifft auch alle anderen sozialen Einrichtungen.</p> <p>Weitere Hinweise</p> <p>Zahlreiche grünordnungsplanerische Festsetzungen aus gültigen B-Plänen in Freital-Pesterwitz, insbesondere Baumpflanzungen in öffentlichen Bereichen wurden nicht umgesetzt (z.B. benachbarter B-Plan Dölzschener Straße).</p> <p>Ich schlage deshalb vor, dass eine planerische Übersicht über festgesetzter und umgesetzter Ausgleichsmaßnahmen für den OT Pesterwitz erarbeitet wird. Daraus könnten sich alternative Standorte für Ausgleichsmaßnahmen ergeben, ebenso wie ein Maßnahmenkonzept für Baumpflanzungen und für die Freihaltung von Flächen für Baumpflanzungen. Bei Baumaßnahmen ist dies zu berücksichtigen.</p> <p>Fazit: Die vorliegende Planung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Großen Kreisstadt Freital weist erhebliche Defizite auf.</p>	<p>Im B-Plangebiet wird darüber hinaus ein Spielplatz realisiert, der vor allem zur Nutzung durch Kinder bis 10 / 12 Jahre gedacht ist.</p> <p>Die Aussage kann nicht nachvollzogen werden. Die Stellungnahmen der Fachbehörden belegen diese Aussage nicht.</p>	
39.	<p>Bürger 15, vom 18.11.2015</p>	<p>Zum Bebauungsplan „Dölzschener Straße Ost</p> <p>Mit diesem Schreiben nehme ich fristgerecht Stellung zur o.g. Planung Folgende Unterlagen lagen aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Dölzschener Straße Ost - Begründung/Erläuterungen zur Grünordnung/Umweltbericht - Umweltbericht - Artenschutzprüfung - Stellungnahme Landkreis Sächsische Schweiz/Osterzgebirge, Land- 	<p>Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Zunächst einmal ist festzustellen, dass das gesamte bisherige Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan und die in diesem Zusammenhang stehende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes unter vollständiger Beachtung der dafür geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt worden ist.</p> <p>Weder förmliche Beschlüsse noch der materielle Planungsinhalt sind in irgendeiner Weise zu beanstan-</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>ratsamt (30. Januar 2014)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stellungnahme Landesamt f. Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (21. Januar 2014) - ... weitere s. 1. Änderung FNPs <p>Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Freital Nr. 17/2015</p> <p>Es gibt keinen Beschluss, weil die Beschluss-Nr. fehlt. Ich melde Bedenken hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der Änderung der Planungsgrenze an.</p> <p>Beteiligung der Bürger</p> <p>Ich gebe zu Bedenken, dass, einige Punkte zur Ortsentwicklung in den Sitzungen des Ortschaftsrates Pesterwitz besprochen wurden, jedoch eine öffentliche Vorstellung des Umweltberichtes nicht stattfand. Ebenso wäre es erforderlich gewesen, wenn ich auf meine Stellungnahme zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (s. Angang) in geeigneter Form eine Antwort erhalten hätte.</p> <p>Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und 1. Änderung des FNPs wurde zeitgleich mit einer schriftlichen Beantwortung der Petitionen (Ihr Schreiben vom 17.09.2015) beschlossen.</p> <p>Der Umweltbericht mit den Kompensationsflächen ist öffentlich vorzustellen.</p> <p>Begründung/Erläuterung zum Bebauungsplan (B-Plan)</p> <p>Bei einer Änderung der Planungsgrenze müssen die Auswirkungen auf andere B-Pläne berücksichtigt werden (Ausgleichs- Eingriffsbilanz). Ich erwarte, dass die grünordnerischen Festsetzungen (Baumpflanzung) des B-Plans Dölzschener Straße auf der Fläche Flst. 128/157 umgesetzt werden.</p> <p>Die Begründung für die Neuausweisung von Wohnbaufläche ist mangelhaft.</p>	<p>den.</p> <p>So ist z. B. auch nicht der Umweltbericht öffentlich vorzustellen. Wohl aber ist dieser Bericht Bestandteil der öffentlich auszulegenden Planunterlagen bei der förmlichen Beteiligung. Dies ist in dieser Form geschehen.</p> <p>Selbstverständlich hat sich die planende Gemeinde im Rahmen der Planung mit den Fragen von Eingriff und Ausgleich auseinanderzusetzen und insbesondere diese Planaussagen bzw. Festsetzungen sorgfältig abzuwägen.</p> <p>Der weiterhin bestehende hohe Bedarf an Baugrundstücken für den individuellen Eigenheimbau hat die Stadt dazu veranlasst, die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten für das gesamte Stadtgebiet neu zu bewerten.</p> <p>Aktuelle Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung gehen eindeutig davon aus, dass für die Stadt Freital in Zukunft mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen ist.</p> <p>Dies bestätigt sowohl die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen als auch das Projekt „Wohnbauflächenbedarfsprognose“ des Institutes für Ökologische Raumentwicklung: „bis 2027 steigt Bevölkerung um 9,7% auf 42.510 Einwohner“ (Prognose). Die Planung von neuen Baugebieten in Freital befindet sich somit in Übereinstimmung mit den tatsächlichen Erfordernissen und ist Ausdruck der Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit. Die Wohnbauflächenpotenziale für die Gesamtstadt wurden erfasst und bewertet.</p> <p>Die Planung für das Baugebiet „Dölzschener Straße Ost“ ist dabei als ein Teil der künftigen potenziellen Entwicklung zu betrachten und die Entscheidung für diesen Standort wurde insbesondere vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Infrastruktur, der Flä-</p>

**lfd. Einwender/
Nr. Betroffener**

Bedenken / Anregungen

**Ergebnis der Prüfung und Abwägung/
Beschlussvorschlag**

	<p>Vermarktungsstrategien sollten nicht als Grundlage für die Neuausweisung von Bauflächen dienen. Einige Bewertungen sind widersprüchlich.</p> <p>Warum hat ein attraktiver (attraktivster) Wohnstandort in Freital für die Erholung und damit für alle Bürger ... keine bzw. nur untergeordnete Bedeutung?</p> <p>Die favorisierte Fläche (s. Stellungnahme zur 1. Änderung des FNPs) ist nahezu unerschlossen.</p> <p>Auf Grund der Erhöhung der Einwohnerzahl ist nicht nur mit einer Erhöhung des Individualverkehr, sondern auch des Verkehrs für Ver- und Entsorgung im öffentlichen Personennahverkehr zu rechnen.</p> <p>Wenn im Zeitraum bis 2027 ... ein theoretisches Nettowohnbauflächenpotential von 50 – 70 ha erforderlich ist, sei mir der Hinweis gestattet, dass über 30 ha allein im OT Pesterwitz (Fläche ca. 2,7 km²) in den Jahren seit dem 1. B-Plan bebaut wurden. Es handelt sich auch nicht um eine ergänzende Bebauung, sondern um eine „Ortserweiterung“ im Außenbereich.</p> <p>Hinweisen möchte ich darauf, dass in den angrenzenden Baugebieten, die im Zeitraum 1999 bis 2012 entstanden sind, keine Straßenbäume gepflanzt wurden, obwohl diese planerisch festgesetzt waren. Die Pflanzbindungen entlang der Planstraßen sind nochmals zu prüfen.</p> <p>Das Gebiet spielt auf Grund zahlreicher und weiterer Sichtachsen u.a. nach Dresden und Radebeul für die Erholung eine bedeutende und wichtige Rolle. Die Sichtbeziehungen würden sehr wohl bei einer Bebauung so nicht erhalten bleiben.</p> <p>Ich möchte deshalb anregen, dass eine Visualisierung mit den Sichtachsen von verschiedenen Standorten und bei unterschiedlichen Gebäudehöhen und Formen erarbeitet wird. Daraus sind Empfehlungen für die Festsetzungen im B-Plan abzuleiten.</p>	<p>chenverfügbarkeit und den sehr differenziert zu betrachtenden Bebauungsmöglichkeiten in der Stadt Freital insgesamt getroffen worden.</p> <p>In der Großen Kreisstadt Freital stehen für die Planung neuer Baugebiete nur in sehr begrenztem Umfang geeignete Flächen zur Verfügung. Allein aufgrund der topographischen Verhältnisse wird es schwierig werden, größere zusammenhängende Flächen für eine künftige Bebauung zu aktivieren. Grundsätzlich folgt die städtebauliche Planung auch dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Unter Berücksichtigung der bestehenden Struktur in der Stadt Freital sollte es allerdings nur in Ausnahmefällen möglich sein, brachgefallene Innenbereichsflächen für den individuellen Eigenheimbau zu nutzen. In den meisten Fällen dürfte eine Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen bzw. eine entsprechende gewerbliche Nachnutzung solcher Innenbereichsflächen zu favorisieren sein.</p> <p>Die Sichtbeziehungen bleiben erhalten. Lediglich der Standpunkt für den Betrachter verlagert sich auf die geplante Grünfläche im B-Plangebiet bzw. an die Ostgrenze des B-Plangebietes (Lindenallee).</p>
--	--	--

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>Außerdem führt ein Fußweg von dem in der Höhe befindlichen Altenheim bis auf ein Aussichtsplateau (aufgeschüttete Fläche). In einigen Stadtkarten ist an dieser Stelle ein Aussichtspunkt eingetragen. Für zahlreiche Bewohner und deren Gäste würde sich die Wohn- und Lebensqualität erheblich verbessern, wenn der vorhandene Weg erhalten, gestaltet und gepflegt werden würde.</p> <p>Entlang der südlichen Baugrenze verläuft der historisch bedeutsame „Jakobsweg“ (entlang der Dölzschener Straße). Die vorhandene Baumreihe (nördlich) neben dem Fußweg ist mit einem Rasenstreifen Breite mind. 4.0 m) zu erhalten und festzusetzen. Fehlende Bäume sind zu ergänzen. Öffentliche Sitzmöglichkeiten zu schaffen. Dieser Grünstreifen ist nicht an die künftigen Anwohner zu veräußern.</p> <p>Eventuelle Zäune innerhalb des Grünstreifens oder entlang des Weges sind unzulässig. Eine entsprechende Wegkonzeption ist zu erarbeiten und in dieser und in weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Der Eingriff ist vollständig auszugleichen. Dies wird zurzeit nicht nachgewiesen. Ich würde es sehr begrüßen, wenn der Eingriff durch eine weitere Grünfläche und/oder Reduzierung von Bauflächen minimiert wird. Mögliche weitere Vorschläge für Kompensationsflächen sind zu prüfen (s. Anhang).</p> <p>Die Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Flächennutzungsplan darzustellen.</p> <p>Der Erhalt der bestehenden Spiel- und Freizeitanlage für Jugendliche (Alter 12 bis 18 Jahre) im B-Plan-gebiet ist festzusetzen. Ansonsten ist im Ortsteil Pesterwitz eine Ersatzfläche zu schaffen (s. Stellungnahme FNP).</p> <p>Die Ersatzflächen sind erst gesichert bereitzustellen bevor die bestehenden</p>	<p>Das grünordnerische Konzept sieht die Einordnung einer großen öffentlichen Grünfläche mit Wegebeziehungen vor. Dadurch wird das Angebot verbessert und aufgewertet.</p> <p>Die betreffenden Bereiche wurden im B-Plan als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt (siehe Plandarstellung zum B-Plan).</p> <p>Im gesamtstädtischen Kontext wird derzeit eine BMX-Anlage im sogenannten „Birkenwäldchen in Freital-Zauckerode entwickelt. Dabei ist es vorgesehen, Angebote für Kinder und Jugendliche mit verschiedenen Schwierigkeitsgraden zu schaffen. Die Anlage soll künftig über einen Sportverein betrieben werden und</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>zurückgebaut und ungenutzt wird.</p> <p>Für den B-Plan ist eine wasserrechtliche Berechnung durchzuführen, mit deren Ergebnis nachgewiesen wird, dass die geplanten Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung nicht zu einer zusätzlichen Beaufschlagung des Gewässers am Beerenhut führt.</p> <p>Es ist zu garantieren, dass die Festsetzungen des B-Planes einhalten und Ausnahmen z.B. bei Bauhöhen oder Grundflächenzahl nicht zulässig sind. Eine entsprechende Festsetzung ist im Plan und Text aufzunehmen.</p> <p>Fazit: Der vorliegende B-Plan und die 1. Änderung des FNP weisen erhebliche Defizite auf, die einer Überarbeitung bedürfen. Das Aufstellungsverfahren zum B- und FNP sollte in der vorliegenden Form nicht genehmigt werden.</p> <p>Umweltbericht zum Bebauungsplan Dölzschener Straße Ost in Freital-Pesterwitz</p> <p>Zum Umweltbericht nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Das Plangebiet wurde im Vergleich zum Vorentwurf um ca. 2.300 m² vergrößert (s. Begründung zum B-Plan).</p> <p>Verkehrsintensität: Es ist nicht nur mit einer Erhöhung des Individualverkehrs, sondern auch des Verkehrs auf Grund von Ver- und Entsorgung im öffentlichen Nahverkehr zu rechnen (Lärm, Abgase).</p>	<p>wird für die Öffentlichkeit nutzbar sein. Damit wird dem Anliegen Rechnung getragen, differenzierte Spiel- und Freizeitangebote zu schaffen. Im B-Plangebiet wird darüber hinaus ein Spielplatz realisiert, der vor allem zur Nutzung durch Kinder bis 10 / 12 Jahre gedacht ist.</p> <p>Mit Schreiben vom 14.04.2016 der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes wurde die wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Eine entsprechende Formulierung wird in den Umweltbericht aufgenommen (siehe Kapitel 2.4).</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>Die Auffüllung ist aus meiner Sicht nicht „weitestgehend“ sondern eher „teilweise“ vorgenommen wurden. Teile der Ruderalfläche (ebene Bereich) und die Fläche der Obstplantage sind davon ausgenommen.</p> <p>Positiv erachte ich, dass der Ursprungszustand vor der illegalen Rodung von Ende Dezember 2013 für die Bilanzierung der Biotop- und Nutzungsstruktur zugrunde gelegt wird. Es kann jedoch nicht das wiedergutmachen, was bereits vor einem Jahr an Grünsubstanz und Lebensraum verloren ging. Der Eingriff ist vollständig auszugleichen.</p> <p>Beim „Bolzplatz“, sollte mesophiles Grünland zur Bewertung angesetzt werden. Er ist unversiegelt und wurde nur extensiv gepflegt. (Begriff „Bolzplatz“!? im gesamten Bericht)</p> <p>Erholung und Landschaftsbild (s. Stellungnahme zum B-Plan). Auch unsere Familie nutzt die vorhandenen Wege im und entlang des Gebietes für Spaziergänger und kleinen Wanderungen und wenn möglich im Winter zum Skilauf. Im Herbst wird die Wiese gern zum Drachensteigen genutzt. Auch für die Bewohner des Altenheimes und deren Gäste ist das Ausgleichsplateau ein lohnendes Ziel.</p> <p>Die Nutzung als Pferdekoppel unterstreicht den dörflichen Charakter des Gebietes, passt gut zum Landschaftsbild und zur extensiven Nutzung der Fläche.</p> <p>Die fehlende Attraktivität ist der mangelhaften Pflege eines großen Teils des Gebietes geschuldet (fehlende Pflegemaßnahmen an der BMX-Fläche und der Grünfläche des B-Plangebietes „Dölzschener Straße“).</p> <p>Wie bereits beschrieben, ist nicht die gesamte Fläche des B-Plangebietes aufgeschüttet. Mindestens 1/3 der Fläche dürfte noch im „Normalzustand“ sein, was einem nicht unbedeutenden Lößboden entspricht. Ich melde Bedenken zur Ackerzahl 49 an.</p>	<p>Für das B-Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten angefertigt. Darin ist an Hand der Bohrprofile zu erkennen, dass nur noch geringe Bereiche mit natürlichen und unbeeinträchtigten Böden vorhanden sind (insgesamt 13 Rammkernbohrungen; davon bei 11 Bohrungen Auffüllungen von 0,45 m bis 3,60 m Mächtigkeit erkundet).</p> <p>Das grünordnerische Konzept sieht die Einordnung einer großen öffentlichen Grünfläche mit Wegebeziehungen vor. Dadurch wird das Angebot verbessert und aufgewertet. Der Weg an der Ostgrenze des Plangebietes (Lindenallee) bleibt erhalten.</p> <p>Durch die anthropogene Überformung und Nutzung ist das gesamte B-Plangebiet vorbelastet und nicht mehr im „Normalzustand“. Das zeigen auch die Ergebnisse des Baugrundgutachtens (insgesamt 13 Rammkernbohrungen; davon bei 11 Bohrungen Auffüllungen von 0,45 m bis 3,60 m Mächtigkeit erkundet).</p> <p>Die Flächen weisen zwar ein Kaltluftpotential auf, sind</p>

**lfd. Einwender/
Nr. Betroffener**

Bedenken / Anregungen

**Ergebnis der Prüfung und Abwägung/
Beschlussvorschlag**

		<p>Gegenwärtig ist das Gebiet von erheblicher Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Dies ist bei einer Bebauung nicht mehr gegeben. Das „Verschlechterungsgebot“ wird nicht eingehalten.</p> <p>Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen „Baumpflanzungen in Großburgk und Zauckerode“ sind keine Entsiegelungsmaßnahmen (s. Stellungnahme Landratsamt) befinden sich in einer großen Entfernung vom Eingriff. Andere Kompensationsmaßnahmen müssen favorisiert werden.</p> <p>Zur 1. Änderung des FNP der Großen Kreisstadt Freital</p> <p>Mit diesem Schreiben nehme ich fristgerecht Stellung zur o.g. Planung. Folgende Unterlagen lagen aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes - ... weitere s. B-Plan <p>Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Freital Nr. 17/2015</p> <p>Es gibt keinen Beschluss, weil die Beschluss-Nr. fehlt. Ich empfehle die Rechtslage für das Aufstellungsverfahren zu prüfen (§13 BauGB).</p> <p>Beteiligung der Bürger Ich gebe zu Bedenken, dass, einige Punkte zur Ortsentwicklung in den Sitzungen des Ortschaftsrates Pesterwitz besprochen wurden, jedoch eine</p>	<p>aber regionalplanerisch unbedeutend und besitzen aufgrund der Hangneigung und Abflussrichtung der Kaltluft keine Bedeutung für die Ortslage Pesterwitz. Dies belegt die Karte 3 „Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen“ des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge.</p> <p>Es wurden Möglichkeiten für eine Entsiegelung geprüft. Diese ergab, dass zwei Entsiegelungsmaßnahmen in das Maßnahmenkonzept aufgenommen werden können. Dabei handelt es sich um: A1 - Rückbau Stallgebäude Pesterwitz (Flurstück 186/62, Gemarkung Oberpesterwitz) und A2 - Rückbau Melkstation Kohlsdorf (Flurstück 9/1, Gemarkung Kohlsdorf)</p> <p>Das Planverfahren zur 1. Änderung des FNP ist im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Dölzschener Straße Ost“ vorgenommen worden. Gemäß den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches ist eine solche parallele Bearbeitung möglich (§ 8 Abs. 3 BauGB). Bei diesem Verfahren kann von einer gesonderten Umweltprüfung abgesehen werden, wenn die Umweltbelange in ausreichender Weise bei der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) bearbeitet werden. Dies ist hier der Fall. Bei der Bebauungsplanung ist eine komplette Umweltprüfung gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches vorgenommen worden und damit kann auf eine nochmalige gesonderte Umweltprüfung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung verzichtet werden (Abschichtungsregelung). Entsprechende Erläuterungen wurden ausführlich mit der Begründung zur 1.</p>
--	--	--	---

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>öffentliche Vorstellung des derzeit gültigen FNPs nicht stattfand. Ebenso wäre es erforderlich gewesen, wenn ich auf meine Stellungnahme zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (s. Anhang, mein Schreiben vom 14.02.2014) in geeigneter Form eine Antwort erhalten hätte.</p> <p>Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und 1. Änderung des FNPs wurde zeitgleich mit einer schriftlichen Beantwortung der Petition (Ihr Schreiben vom 17.09.2015) beschlossen.</p> <p>Ich möchte deshalb vorschlagen, dass der derzeitige gültige FNP und die im Folgenden geschriebene Übersicht öffentlich vorgestellt und offene Fragen der Bürger beantwortet werden (z.B. in einer Bürgerversammlung in der Ortschaft Pesterwitz).</p> <p>Änderung des FNP und Begründung</p> <p>Im gültigen FNP ist für das betreffende Planungsgebiet „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesen.</p> <p>Für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes bedarf es eines Landschaftsplanes. „Landschaftspläne sind aufzustellen, ... weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind“. (§ 11 BNatSchG)</p> <p>In der Begründung zur Änderung des FNPs oder im B-Plan und Umweltbericht ist keine Aussage zum Landschaftsplan enthalten.</p> <p>Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes sollen künftig zwei Wohnbauflächen, eine Grünfläche und eine Fläche für Versorgungsanlagen auszuweisen werden.</p> <p>Es sollte geprüft werden, ob die Erarbeitung oder Fortschreibung eines Landschaftsplanes notwendig ist. Die Darstellung der Fläche für Maßnah-</p>	<p>Änderung des Flächennutzungsplanes gegeben.</p> <p>Die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich einzig und allein auf die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Dölzschener Straße Ost“. Die verbindlich vorliegende Planfassung des Flächennutzungsplanes der Großen Kreisstadt Freital hat bei seiner Aufstellung ebenso alle förmlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte für die Aufstellung eines Bauleitplanes durchlaufen. Dieser Flächennutzungsplan ist der Öffentlichkeit mehrfach vorgestellt bzw. öffentlich ausgelegt worden, so dass eine nochmalige Vorstellung dieses verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist.</p> <p>Ökologische Grundlage des verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplanes waren die dazu in der Vergangenheit erarbeiteten landschaftsplanerischen Arbeiten. Bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, bei der eine vergleichsweise kleine Fläche des Gesamtgebietes der Großen Kreisstadt Freital in seiner Darstellung geändert wird, ist dementsprechend die Ausarbeitung eines Landschaftsplanes nicht erforderlich. Gerade deshalb auch, weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft damit nicht zu erwarten sind. Das grundsätzliche planerische Entwicklungskonzept der Landschaftsplanung wird damit nicht verändert.</p>

**lfd. Einwender/
Nr. Betroffener**

Bedenken / Anregungen

**Ergebnis der Prüfung und Abwägung/
Beschlussvorschlag**

		<p>men zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus dem B-Plan „Dölzschener Straße Ost“ ist in den FNP zu übernehmen.</p> <p>Die Begründung für die Ausweisung des neuen Baugebietes und zur 1. Änderung des FNP ist mangelhaft.</p> <p>Sie nennen eine Planfläche des FNPs für den Wohnungsbau von 10,97 ha (Fläche der Stadt Freital 40,53 km²); planen aber bereits jetzt eine weitere ca. 6 ha große (Brutto 4,1 ha) Wohnbaufläche im Randbereich der Stadt Freital. Sie favorisieren diesen Standort „Dölzschener Straße Ost“ (Fläche des OT Pesterwitz 2,7 km²), obwohl er im Außenbereich liegt und eine Änderung des FNPs erforderlich ist.</p> <p>Frage: Wo befinden sich die Planflächen für den Wohnungsbau in Freital? Welche Erschließung ist bei diesen Flächen vorhanden? Warum werden nicht diese Standorte favorisiert?</p> <p>Gegenwärtig sind bereits mehrere Bauvorhaben und auch B-Plangebiete im OT Pesterwitz in Arbeit oder in Vorbereitung. Diese sollen vorrangig vorgebracht werden.</p> <p>In der Begründung/Erläuterung zur 1. Änderung des FNPs vermisste ich Aussagen zu aktuellen Einwohnerzahlen des Ortsteils Pesterwitz, zur Altersstruktur und die Beachtung des Altenheimes im OT Pesterwitz.</p> <p>Ich vermisste eine Aussage zum Erhalt der Spiel- und Freizeitanlage für Jugendliche und eine Darstellung im FNP (Stadtratssitzung der Stadt Freital vom 16.01.2014). Sollte die öffentliche Spiel- und Freizeitfläche für Jugendliche nicht im Baugebiet erhalten werden, ist vor Beseitigung der bestehenden, eine Ersatzfläche auszuweisen und zu entwickeln, welche in Größe und Eignung die steigende Einwohnerzahl (Spielplatzkonzept der Stadt Freital) und die Interessen der Jugendlichen berücksichtigt. Zudem müssen für die zusätzlichen entstehenden Wohnungen öffentliche Spielflächen geschaffen werden. Dies betrifft auch alle anderen sozialen Einrichtungen.</p>	<p>Im gesamtstädtischen Kontext wird derzeit eine BMX-Anlage im sogenannten „Birkenwäldchen in Freital-Zauckerode entwickelt. Dabei ist es vorgesehen, Angebote für Kinder und Jugendliche mit verschiedenen Schwierigkeitsgraden zu schaffen. Die Anlage soll künftig über einen Sportverein betrieben werden und wird für die Öffentlichkeit nutzbar sein. Damit wird dem Anliegen Rechnung getragen, differenzierte Spiel- und Freizeitangebote zu schaffen. Im B-Plangebiet wird darüber hinaus ein Spielplatz</p>
--	--	---	--

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag	
	<p>Weitere Hinweise</p> <p>Zahlreiche grünordnungsplanerische Festsetzungen aus gültigen B-Plänen in Freital-Pesterwitz, insbesondere Baumpflanzungen in öffentlichen Bereichen wurden nicht umgesetzt (z.B. benachbarter B-Plan Dölzschener Straße).</p> <p>Ich schlage deshalb vor, dass eine planerische Übersicht über festgesetzter und umgesetzter Ausgleichsmaßnahmen für den OT Pesterwitz erarbeitet wird. Daraus könnten sich alternative Standorte für Ausgleichsmaßnahmen ergeben, ebenso wie ein Maßnahmenkonzept für Baumpflanzungen und für die Freihaltung von Flächen für Baumpflanzungen. Bei Baumaßnahmen ist dies zu berücksichtigen.</p> <p>Fazit: Die vorliegende Planung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Großen Kreisstadt Freital weist erhebliche Defizite auf.</p>	<p>realisiert, der vor allem zur Nutzung durch Kinder bis 10 / 12 Jahre gedacht ist.</p> <p>Die Aussage kann nicht nachvollzogen werden. Die Stellungnahmen der Fachbehörden belegen diese Aussage nicht.</p>	
40.	<p>Bürger 16, vom 19.11.2015</p>	<p>Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Dölzschener Straße Ost“ in Freital-Pesterwitz,</p> <p>Auch in der Begründung zum Entwurf B-Plan wird von erheblichem Bedarf nach Eigenheimstandorten in Freital ausgegangen. Der tatsächlich vorhandene Freitaler Bedarf ist ganz einfach nur marginal vorhanden und wenn, dann nach preiswerten Bauland, was in Pesterwitz nicht vorgesehen ist. Die Bedarfe haben sich auch im sehr zögerlichen Fortschritt einiger Standorte gezeigt. Letztlich sind diese Bedarfe nach wie vor im Innenbereich bedienbar. Diese Fakten kennt natürlich auch die Verwaltung.</p> <p>Leider gefährdet Sie mit Ihrem Festhalten an dem Projekt sowohl die Wertigkeit des Bestandes an Eigentum in Pesterwitz als auch die überwiegend „selbst“ finanzierte sehr gute Infrastruktur des Ortsteiles. Dies ist den Nichtpesterwitzern und auch deren Räten natürlich schwer vermittelbar, aber</p>	<p>Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Der weiterhin bestehende hohe Bedarf an Baugrundstücken für den individuellen Eigenheimbau hat die Stadt dazu veranlasst, die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten für das gesamte Stadtgebiet neu zu bewerten.</p> <p>Aktuelle Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung gehen eindeutig davon aus, dass für die Stadt Freital in Zukunft mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen ist.</p> <p>Dies bestätigt sowohl die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen als auch das Projekt „Wohnbauflächenbedarfsprognose“ des Institutes für Ökologische Raumentwicklung: „bis 2027</p>

**lfd. Einwender/
Nr. Betroffener**

Bedenken / Anregungen

**Ergebnis der Prüfung und Abwägung/
Beschlussvorschlag**

	<p>dies ist ein Fakt, der letztlich in den bisherigen Diskussionen des Stadtrates keine Rolle spielt, man hat sich im Gegenteil teils abenteuerlichen Argumentationen der Verwaltung angeschlossen. Der Stadtrat wird gebeten, die Begründung stärker zu hinterfragen und sich der Argumente der Bevölkerung Freitals, hier insbesondere der Pesterwitzer zu bemächtigen.</p> <p>Spezielle Hinweise zu einigen Details des Entwurfes des B-Planes</p> <p>1. Verbindungsstraße zwischen Stadtblick und Dölzschener Straße Ost Der im Rahmen der Diskussion des Vorentwurfes vorgebrachten Kritik an der dort vorgesehenen verkehrstechnischen Anbindung des neuen Wohngebietes über die Stichstraße zum Stadtblick wurde offenbar bei der Vervollkommnung des Entwurfes gefolgt. Es ist nunmehr zwar eine Befestigung mit einer Nutzung für Notfälle vorgesehen, einen Durchgangsverkehr wird es jedoch nicht geben. Dies wird begrüßt und ergänzend gebeten, die Aufstellung von beiderseitigen Pollern ausdrücklich im B-Plan vorzunehmen.</p> <p>2. Im Entwurf vorgesehene Traufhöhen Der Entwurf sieht im südwestlichen Teil des Gebietes Traufhöhen von 6.50 m vor. Richtung Nordosten fallen die Traufhöhen ab. Zusammengefasst wird dies in der Begründung sinngemäß als städtebauliches Konzept bezeichnet. Das Städtebauliche Konzept mag losgelöst vom Umfeld für das zu planende Gebiet sinnvoll sein, unter Einbeziehung des Bestandes ist es jedoch eine Zumutung für alle Anlieger des Stadtblicks, deren Bebauungsplan bekanntlich eine Traufhöhe von mehr als 2 m weniger vorsah. Unter Beachtung dessen, dass im Entwurf auch noch sehr großzügig Baufelder vorgesehen sind, ist sehr sicher davon auszugehen, dass den Bestandsanliegen eine „Wand“ sehr nah „vor die Nase“ gesetzt wird, was nicht hinnehmbar ist. Bei näherer Betrachtung werden hier auch die Planer nicht umhin kommen, dies ebenso zu sehen. Es wird gefordert die zu genehmigenden Traufhöhen auf das Niveau des</p>	<p>steigt Bevölkerung um 9,7% auf 42.510 Einwohner“ (Prognose). Die Planung von neuen Baugebieten in Freital befindet sich somit in Übereinstimmung mit den tatsächlichen Erfordernissen und ist Ausdruck der Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit. Die Wohnbauflächenpotenziale für die Gesamtstadt wurden erfasst und bewertet. Die Planung für das Baugebiet „Dölzschener Straße Ost“ ist dabei als ein Teil der künftigen potenziellen Entwicklung zu betrachten und die Entscheidung für diesen Standort wurde insbesondere vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Infrastruktur, der Flächenverfügbarkeit und den sehr differenziert zu betrachtenden Bebauungsmöglichkeiten in der Stadt Freital insgesamt getroffen worden. Entsprechende Vorabstimmungen mit den Raumordnungs –und Regionalplanungsbehörden wurden im Vorab durchgeführt.</p> <p>In der Großen Kreisstadt Freital stehen für die Planung neuer Baugebiete nur in sehr begrenztem Umfang geeignete Flächen zur Verfügung. Allein aufgrund der topographischen Verhältnisse wird es schwierig werden, größere zusammenhängende Flächen für eine künftige Bebauung zu aktivieren. Grundsätzlich folgt die städtebauliche Planung auch dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Unter Berücksichtigung der bestehenden Struktur in der Stadt Freital sollte es allerdings nur in Ausnahmefällen möglich sein, brachgefallene Innenbereichsflächen für den individuellen Eigenheimbau zu nutzen. In den meisten Fällen dürfte eine Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen bzw. eine entsprechende gewerbliche Nachnutzung solcher Innenbereichsflächen zu favorisieren sein.</p>
--	---	---

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>vorhandenen Bestandes zu senken und die Baufenster mit einem Mindestabstand von 10 m zum Bestand beginnen zu lassen. Es wird überdies gefordert in den Entwurf des B-Planes einzubringen, dass zu Ausnahmeentscheidungen die Anlieger zu hören sind.</p> <p>3. zu berücksichtigende Höhen Mein Grundstück 128/44//128/176 hat an der Grenze zum Plangebiet eine Höhe von 267,99 m. Diese Höhe wurde zum Zeitpunkt der Erstellung der Außenanlagen und unter Berücksichtigung des vorhandenen Durchganges vor Ort mit den Vertretern der damaligen PPE abgestimmt. Es war zu diesem Zeitpunkt ausdrücklich Wille der PPE auch sich anschließende Grundstücke auf diesem Niveau zu halten. Bei stärkeren Niederschlägen sammelt sich im hinteren Bereich des Durchganges und hinter meinem Grundstück Oberflächenwasser, was nur stark verzögert versickert. Dieser Vorgang war in keinem Bodengutachten vermerkt, alten Pesterwitzern jedoch bekannt. Um zu verhindern, dass ich zukünftig zum Wasserspeicher des Wohngebietes mutiere, fordere ich, die Höhe der neuen Wohngebietsstraße im südwestlichen Bereich mit maximal 267,50 m festzulegen und den Käufer des mir angrenzenden Grundstückes zu verpflichten bei seinen Anschüttungen das Niveau von 267,99 m nicht zu übersteigen. Alternativ ist das Anbringen einer Dränage hinter meinem Grundstück notwendig. Ich bitte um Beteiligung an der entsprechenden Entscheidungsfindung, da dies ein schwerwiegendes Problem ist.</p> <p>Öffentliche Auslegung der 1. Änderung des FNP der Großen Kreisstadt Freital</p> <p>Die Änderung des FNP muss, auch wenn es nur einen definierten Geltungsbereich zutrifft, in Übereinstimmung mit den Interessen der Bevölkerung der Stadt Freital stehen. Die Stadträte sind insofern bei Ihrer Entscheidung zum von der Verwaltung vorgelegten Änderungsantrag gehalten, diesen Interessen zu folgen. Dies können sie im vorliegenden Fall nicht, da sie über die Erfordernisse</p>	<p>Bei einer zulässigen Traufhöhe ergibt sich für das Gebäude eine maximale Firsthöhe von 9,75 m. Bei einer Traufhöhe von 4,50 m kann das Gebäude eine maximale Firsthöhe von 6,50 m haben. Die niedrigen, eingeschossigen Häuser („Bungalowstil“) befinden sich am Ostrand des B-Plangebietes. Damit ist eine deutliche Abstufung bei den Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe vorgenommen worden. Gleiches trifft für die maximal zulässige Geschossigkeit zu. Das zu erwartende städtebauliche Erscheinungsbild stellt unzweideutig eine ganz bewusst gewollte Reduzierung der Baumasse zum künftigen Ortsrand und damit zum Übergang zur freien Landschaft dar.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsplanung wird für den Vollzug des Bebauungsplanes eine technische Lösung erarbeitet die sicherstellt, dass für das Plangebiet selbst als auch für die vorhandene umgebende Bebauung keinerlei Probleme durch ungeordnet abfließendes Oberflächenwasser entsteht.</p> <p>Das Planverfahren zur 1. Änderung des FNP ist im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Dölzschener Straße Ost“ vorgenommen worden. Gemäß den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches ist eine solche parallele Bearbeitung möglich (§ 8 Abs. 3 BauGB). Bei diesem Verfahren kann von einer gesonderten Umweltprüfung abgesehen</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>nicht oder falsch informiert werden.</p> <p>Es liegt in keinem Fall im Interesse der Bürger Freitals, wenn es im vorgesehenen Baugebiet um hochwertigen, teuren und damit, trotz niedrigen Zinsen (andererseits hoher Baukosten), kaum finanzierbaren Einzelhausbau geht. Dieses Potential ist in Freital in diesen Größenordnungen einfach nicht vorhanden. Letztlich handelt es sich dann um Zuzug kapitalkräftiger Investoren. Die in Pesterwitz vorhandene, im Wesentlichen aus dem Verkaufserlös der sogenannten „Neupesterwitzer“ geschaffene sehr gute Infrastruktur, die allen Pesterwitzern zu Gute kommt, lässt einen weiteren extensiven ortsbezogenen Zuzug nicht zu, ohne dass dies mit einer wesentlichen Entwertung des Eigentums der Pesterwitzer verbunden ist.</p> <p>Die immer wieder zur Begründung des Bedarfes herangezogene Bevölkerungsentwicklung Freitals ist bei objektiver Betrachtung, bezogen auf die Interessen der Freitaler, nicht vorhanden. Das Halten der Bevölkerungszahl ist letztlich ausschließlich auf den Zuzug in Pesterwitz und anderer Ortsteile zurückzuführen. Ein „Freitaler Bedarf“ ist also tendenziell nicht vorhanden. Das es einzelne Personen gibt, die von einer extensiv erkauften Steigerung der Einwohnerzahl profitieren ist bekannt, liegt aber nicht im Interesse der Freitaler. Die aus Niederschriften des Stadtrates bekannte Diskussionen widerspiegeln genannte Probleme nicht, widerspiegeln im Gegenteil ein gewisses Desinteresse der Räte an der Gesamtproblematik.</p> <p>Ich bitte daher, dem Stadtrat die hier vorgetragenen Argumente vor seiner Entscheidung zukommen zu lassen. Die infrastrukturellen Probleme sind hinlänglich bekannt und bedürfen daher keiner gesonderten Erwähnung.</p> <p>Auch wenn die angesprochenen Probleme der Wertentwicklung des Bestandes nicht Jedermann vermittelbar ist, so stellt sich dies als ein wesentliches Problem dar. Viel gelobter Aufbau einer guten Infrastruktur kann auf diese Weise sehr schnell zur Farce werden, was niemanden nutzt. Im Übrigen ist weiterer Zuzug nach Pesterwitz auch heute schon ohne neues Wohngebiet sicher, da Verkauf oder Weitergabe vorhandener Eigenhei-</p>	<p>werden, wenn die Umweltbelange in ausreichender Weise bei der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) bearbeitet werden. Dies ist hier der Fall. Bei der Bebauungsplanung ist eine komplette Umweltprüfung gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches vorgenommen worden und damit kann auf eine nochmalige gesonderte Umweltprüfung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung verzichtet werden (Abschichtungsregelung). Entsprechende Erläuterungen wurden ausführlich mit der Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gegeben.</p> <p>Die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich einzig und allein auf die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Dölzschener Straße Ost“. Die verbindlich vorliegende Planfassung des Flächennutzungsplanes der Großen Kreisstadt Freital hat bei seiner Aufstellung ebenso alle förmlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte für die Aufstellung eines Bauleitplanes durchlaufen. Dieser Flächennutzungsplan ist der Öffentlichkeit mehrfach vorgestellt bzw. öffentlich ausgelegt worden, so dass eine nochmalige Vorstellung dieses verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplanes nicht erforderlich nicht.</p> <p>Ökologische Grundlage des verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplanes waren die dazu in der Vergangenheit erarbeiteten landschaftsplanerischen Arbeiten. Bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, bei der eine vergleichsweise kleine Fläche des Gesamtgebietes der Großen Kreisstadt Freital in seiner Darstellung geändert wird, ist dementsprechend die Ausarbeitung eines Landschaftsplanes nicht erforderlich. Gerade deshalb auch, weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft damit nicht zu erwarten sind. Das grundsätzliche planerische Ent-</p>

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>me und der Umzug von Senioren in vorhandenen oder geplanten Wohnungsbestand schon begonnen hat.</p> <p>Aus hiesiger Sicht müssten insbesondere Räte aus liberalen und konservativen Parteien ein besonderes Interesse für derartige Entwicklungen haben, aus den Niederschriften erkennt man dies leider nicht. Eine Erhöhung des Interesses der Räte unter Ausschluss von Einzelinteressen ist von Nöten.</p>	<p>wicklungskonzept der Landschaftsplanung wird damit nicht verändert.</p>
41.	<p>Bürger 17, vom 27.10.2015</p> <p>Im Rahmen der Offenlegung der Bauleitpläne gebe ich folgende Anregungen und Bedenken, wobei die Einwände jeweils beide Pläne betreffen:</p> <p>Es fehlt an der Erforderlichkeit der Erschließung neuer Baugebiete insgesamt. Aus Pesterwitz wie aus Freital heraus selbst besteht in Anbetracht der erheblichen Baulücken und der Tatsache, dass Pesterwitz in den letzten 25 Jahren um ein mehrfaches gewachsen ist, kein Bedürfnis. Die öffentlichen Einrichtungen im Ortsteil sind für ein weiteres Wachstum nicht ausgelegt und vollkommen überlastet.</p> <p>Wie bereits von einzelnen Fraktionen auch öffentlich geäußert, ist alleiniger Grund der Ausstellung des B-Planes, dass die Flächen im Besitz der 100 %igen Stadttochter FPE sind und diese so viel Geld wie möglich einnehmen möchte, da sie angeblich Verluste gemacht hat.</p> <p>Dies ist in Anbetracht der Aufgaben der FPE und der Einnahmen, die diese durch die Veräußerung teurer Bauflächen eingenommen hat, nicht nachvollziehbar. Im Zweifel muss diese Frage geklärt werden.</p> <p>An der Erforderlichkeit des B-Planes fehlt es jedenfalls.</p> <p>Die Bebauung dieses Bereiches würde die letzten öffentlich zugänglichen Erholungsflächen, die von der Bevölkerung sehr stark in Anspruch genommen werden, zerstören. Die Aussage, die Flächen hätten keine Eignung als Erholungsfläche ist falsch. Fußläufige Grünflächen, die nicht innerhalb einer Bebauung oder im unmittelbar angrenzenden Bereich an der Autobahn liegen, sind nicht mehr vorhanden. Eine Auseinandersetzung zu dieser Frage im Entwurf sowohl zum FNP wie zum B-Plan fehlen insgesamt. Nicht um-</p>	<p>Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Der weiterhin bestehende hohe Bedarf an Baugrundstücken für den individuellen Eigenheimbau hat die Stadt dazu veranlasst, die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten für das gesamte Stadtgebiet neu zu bewerten.</p> <p>Aktuelle Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung gehen eindeutig davon aus, dass für die Stadt Freital in Zukunft mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen ist.</p> <p>Dies bestätigt sowohl die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen als auch das Projekt „Wohnbauflächenbedarfsprognose“ des Institutes für Ökologische Raumentwicklung: „bis 2027 steigt Bevölkerung um 9,7% auf 42.510 Einwohner“ (Prognose). Die Planung von neuen Baugebieten in Freital befindet sich somit in Übereinstimmung mit den tatsächlichen Erfordernissen und ist Ausdruck der Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit. Die Wohnbauflächenpotenziale für die Gesamtstadt wurden erfasst und bewertet.</p> <p>Die Planung für das Baugebiet „Dölzschener Straße Ost“ ist dabei als ein Teil der künftigen potenziellen Entwicklung zu betrachten und die Entscheidung für diesen Standort wurde insbesondere vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Infrastruktur, der Flä-</p>

**lfd. Einwender/
Nr. Betroffener**

Bedenken / Anregungen

**Ergebnis der Prüfung und Abwägung/
Beschlussvorschlag**

	<p>sonst wurden diese Flächen in der bisherigen Planung als öffentlich zugängliche Grünflächen beibehalten. Und dies trotz einer Siedlungspolitik der vergangenen Jahre, die allein auf immer weitere Bebauung abgestellt hat. In den Kernlagen Freitals sind dagegen erhebliche Baulücken und Baulandreserven vorhanden. Die „teuren“ Flächen sind vollständig bebaut.</p> <p>Die illegale Zerstörung des Reviers der Zauneidechse, die in einer Nacht- und Nebelaktion im Dezember 2013 erfolgt ist, ist ein durchsichtiger Versuch, Tatsachen zu schaffen.</p> <p>Ob diese Frage mit der Schaffung der Ersatzflächen für die Zauneidechse, die nunmehr erneut von drei Seiten zugebaut werden sollen, sein Bewenden haben kann, wird noch zu prüfen sein. Insbesondere weil hier durch ein illegales Vorgehen eine durch Sukzession entstandene Waldfläche gerodet wurde, für die es eine legale Genehmigung nicht gegeben hätte.</p> <p>Die vorgesehenen Bauflächen selbst, die den Anwohnern bei ihren damaligen Verkaufsverhandlungen als Ausgleichsfläche, die nicht mehr für eine Bebauung vorgesehen ist, dargestellt wurden, sind in der Tat für eine Bebauung gänzlich ungeeignet. Auf der Fläche selber befindet sich neben dem Brutgebiet der Zauneidechse eine Abfallablagerung, die keineswegs nur unproblematische Stoffe, wie in der Begründung zum B-Plan dargestellt, enthält. Vielmehr ist hier nicht nur normaler Bauschutt auf dem aufgefüllten Hügel abgekippt worden sondern auch Bitumen und anderes. Insbesondere der Abraum aus einer ehemaligen Tankstelle ist hier verbracht worden. Auch dieser Punkt ist nicht näher untersucht worden. Dies führt dazu, dass Tatsachen, die für die Bauleitplanung relevant sind, dann natürlich auch gar nicht in die Bewertung und Abwägung genommen werden.</p> <p>Die nun neu vorgesehene Bebauung selber führt zu einem Aufreißen des Sichtschutzes vom Elbtal aus und verstärkt den Eindruck der Bebauung des gesamten Hanggebietes. Dies ist mit der Zielstellung des Landschaftsschutzes des Elbtals nicht vereinbar. Auch dieser Punkt ist nicht näher untersucht</p>	<p>chenverfügbarkeit und den sehr differenziert zu betrachtenden Bebauungsmöglichkeiten in der Stadt Freital insgesamt getroffen worden. Entsprechende Vorabstimmungen mit den Raumordnungs –und Regionalplanungsbehörden wurden im Vorab durchgeführt.</p> <p>In der Großen Kreisstadt Freital stehen für die Planung neuer Baugebiete nur in sehr begrenztem Umfang geeignete Flächen zur Verfügung. Allein aufgrund der topographischen Verhältnisse wird es schwierig werden, größere zusammenhängende Flächen für eine künftige Bebauung zu aktivieren. Grundsätzlich folgt die städtebauliche Planung auch dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Unter Berücksichtigung der bestehenden Struktur in der Stadt Freital sollte es allerdings nur in Ausnahmefällen möglich sein, brachgefallene Innenbereichsflächen für den individuellen Eigenheimbau zu nutzen. In den meisten Fällen dürfte eine Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen bzw. eine entsprechende gewerbliche Nachnutzung solcher Innenbereichsflächen zu favorisieren sein.</p> <p>Der Vollzug bestehender Bebauungspläne ist grundsätzlich nicht Gegenstand des laufenden Planverfahrens ebenso wenig wie Aussagen zur Umsetzung konkreter öffentlicher Maßnahmen und Aussagen zu Erschließungskosten. Diese Fragestellungen sind deshalb im Rahmen der Abwägung nicht zu behandeln. Das betrifft z. B. alle Fragestellungen bezüglich durchgeführter bzw. nicht durchgeführter grünordnerischer Maßnahmen für benachbarte Baugebiete.</p> <p>Bei einer zulässigen Traufhöhe ergibt sich für das</p>
--	--	--

**lfd. Einwender/
Nr. Betroffener**

Bedenken / Anregungen

**Ergebnis der Prüfung und Abwägung/
Beschlussvorschlag**

		<p>worden.</p> <p>Hier wirkt sich insbesondere die zulässige Höhe der Bauwerke von bis zu 9,75 Meter aus. Dies ist höher als die jetzt vorhandenen Häuser an der Baukante und führt dazu, dass das Baugebiet weithin sichtbar wird. Die bislang vorhandene Eingrünung die schon durch die Beseitigung des Bewuchses aufgerissen wurde, wird durch die Verlagerung der Bebauung zum Hang hin völlig aufgegeben.</p> <p>Inwieweit darüber hinaus eine Beeinträchtigung von Frischluftschneisen nach Dresden hinein verursacht wird, ist in der Begründung auch nicht näher untersucht.</p> <p>Die vorgesehene Grundflächenzahl von 0,3 ist dabei viel zu hoch angesetzt angesichts der Tatsache, dass die Grundstücke ohne weiteres geteilt werden dürfen. Tatsächlich ist damit eine sehr verdichtete Bebauung möglich. Bei den zu erwartenden Kaufpreisen eine mehr als realistische Entwicklung.</p> <p>Darüber hinaus wurde durch den Makler der Stadt bei den seinerzeitigen Verkaufsverhandlungen über die heute bebauten Grundstücke, die sich im Westen und Norden an das Gebiet „Dölzschener Straße“ anschließen, dargestellt, dass eine Wohnbebauung in diesen Bereich nicht mehr in Betracht steht. Inwiefern dies der Stadt zuzurechnen ist, und welche Konsequenzen sich daraufhin für Schadenersatzforderungen ergeben, sei an dieser Stelle nur hingewiesen und dahingestellt.</p> <p>Ob und inwieweit für die Inanspruchnahme dieser Fläche der erforderliche Ausgleich nach Naturschutzrecht vorliegt, ist nicht so recht ersichtlich. Die Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse können jedenfalls nicht als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden. Diese sind vielmehr die Wiederherstellung des ursprünglichen, von der Stadt illegal zerstörten Zustandes und daher eben nicht aus Ausgleichsmaßnahme anzurechnen.</p> <p>Im Übrigen sind bisher vorgesehene Ausgleichsflächen gleich mehrfach überplant. Solche aus bisherigen Bauleitplänen sind teilweise nicht umge-</p>	<p>Gebäude eine maximale Firsthöhe von 9,75 m. Bei einer Traufhöhe von 4,50 m kann das Gebäude eine maximale Firsthöhe von 6,50 m haben.</p> <p>Die niedrigen, eingeschossigen Häuser („Bungalowstil“) befinden sich am Ostrand des B-Plangebietes. Damit ist eine deutliche Abstufung bei den Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe vorgenommen worden. Gleiches trifft für die maximal zulässige Geschossigkeit zu.</p> <p>Das zu erwartende städtebauliche Erscheinungsbild stellt unzweideutig eine ganz bewusst gewollte Reduzierung der Baumasse zum künftigen Ortsrand und damit zum Übergang zur freien Landschaft dar.</p> <p>Generell ist zu bemerken, dass mit der Ausweisung einer Firsthöhe von 9,75 m Regelungen zur maximalen Gebäudehöhe getroffen werden. In den benachbarten Gebieten entstanden durch die Festsetzungen von Dachneigungen und Traufhöhen bzw. Befreiungsanträgen des Bauherrn bei entsprechender Gebäudekubatur zum Teil höhere Bauwerke.</p> <p>Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt eine Rechtssetzung im Bereich des öffentlichen Rechts. Nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens und Inkraftsetzung gilt die Satzung über den Bebauungsplan als öffentliche Rechtsnorm ohne Zeitbeschränkung.</p> <p>Beim Grundstücksverkehr und insbesondere bei den in diesem Zusammenhang zu erzielenden Preisen handelt es sich um reines Privatrecht. Insofern sind Preise, Verkaufspreise oder Kaufpreise für die Aufstellung einer öffentlichen Rechtsnorm nicht relevant.</p> <p>Beim Erwerb eines Grundstückes für den individuellen</p>
--	--	--	--

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>setzt!</p> <p>Eine, von den bisherigen Eigentümern im bestehenden benachbarten Bau- gebiet bezahlte, vorhandene Ausgleichsfläche wird nun gleich in den neuen B-Plan einbezogen und hier erneut als Ausgleich dargestellt.</p> <p>Eine Bilanzierung sämtlicher Ausgleichsmaßnahmen für das völlig überpro- portional baulich ausgedehnte Pesterwitz liegt nicht vor. Neue Baugebiete dürfen nicht ausgewiesen werden, bevor die bislang vorgesehenen Aus- gleichsmaßnahmen umgesetzt sind.</p> <p>Auch darf eine Überplanung oder Neunutzung von bisherigen Ausgleichsflä- chen nicht mehr erfolgen. Deshalb ist die Änderung des FNPs auch nicht im Verfahren nach § 13 Bundesbaugesetz zuzulassen.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, den Bewuchs des gesamten Ortsrandes zum Elbtal hin wieder herzustellen durch eine Durchmischung von Hecken und Streu- obstwiesen im Randbereich. Der nördlich der Ablagerungsflächen liegende Bereich sollte hier mit einbezogen und durch ein Feuchtbiotop ergänzt wer- den.</p> <p>Im Übrigen wird überhaupt nicht darauf eingegangen, dass insbesondere im nördlichen Hangbereich erhebliche Beeinträchtigungen durch Hang- u. Schichtenwasser vorliegt. Bei Regenereignissen bilden sich sofort Sturzbä- che, da der lehmige Boden nicht geeignet ist, die Wassermengen aufzu- nehmen. So ist für viele Häuser der angrenzenden Bebauung eine Drainage nachzurüsten und sind die Kellerwände nachträglich zu stabilisieren gewe- sen, da diese durch die feuchten Erdmassen eingedrückt und einsturzge- fährdet waren. Auch auf diesen Punkt nimmt der B-Plan überhaupt keine Rücksicht.</p> <p>Die Beeinträchtigung der vorhandenen Grundstücke durch eine damit erheb- lich komplexere Bebauung als bislang vorhanden, wird bagatellisiert. Hier wäre maximal eine Firsthöhe von 6,50 m zuzulassen.</p>	<p>Eigenheimbau kann dem Grundstückserwerber ein für alle Zeit unverbauter Ausblick nicht zugesichert wer- den. Aussagen zur verbindlichen städtebaulichen Entwicklung sind so nicht möglich.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Bewertung des Plangebietes mit Hilfe eines Bau- grundgutachtens vorgenommen und die zuständige Behörde des Landratsamtes zu den Problemstellun- gen der Abfallablagerung und Altlasten beteiligt wor- den.</p> <p>Im Ergebnis der Untersuchungen und Stellungnah- men sind keine Hinweise aufgetreten, die eine Be- bauung des Standortes aufgrund von Altlastverdacht ausschließen würden.</p> <p>Umweltbelange: Das grünordnerische Konzept sieht die Einordnung einer großen öffentlichen Grünfläche mit Wegebezie- hungen vor. Dadurch wird das Angebot verbessert und aufgewertet. Der Weg an der Ostgrenze des Plangebietes (Lindenallee) bleibt erhalten.</p> <p>Es gab keine illegale Zerstörung des Zauneidechsen- habitats. Die vorhandene Population wurde bei der Artenschutzprüfung erkannt und in einer CEF- Maßnahme (vorgezogene Maßnahme) in ein neu geschaffenes Ersatzhabitat umgesiedelt. Die Umsied- lung erfolgte in Abstimmung mit der zuständigen Un- teren Naturschutzbehörde.</p> <p>Die Fläche wird beim Landratsamt Sächsische Schweiz - Osterzgebirge nicht als Altlas- ten(verdachts)fläche geführt und die Erkundung im</p>

**lfd. Einwender/
Nr. Betroffener**

Bedenken / Anregungen

**Ergebnis der Prüfung und Abwägung/
Beschlussvorschlag**

		Zudem muss sichergestellt werden, dass die Festsetzung des B-Planes nicht durch nachträgliche Ausnahmegenehmigungen der Verwaltung hinfällig gemacht werden.	Rahmen des Baugrundgutachtens erbrachte keine Hinweise auf Altlasten.
42.	Bürger 18, vom 13.11.2015	<p>Im Rahmen der Offenlegung der Bauleitpläne geben wir folgende Anregungen und Bedenken und bitten, diese zu beachten:</p> <p>Es fehlt an der Erforderlichkeit der Erschließung neuer Baugebiete insgesamt. Aus Pesterwitz wie aus Freital heraus selbst besteht in Anbetracht der erheblichen Baulücken und der Tatsache, dass Pesterwitz in den letzten 25 Jahren um ein mehrfaches gewachsen ist, kein Bedürfnis. Die öffentlichen Einrichtungen im Ortsteil sind für ein weiteres Wachstum nicht ausgelegt und vollkommen überlastet.</p> <p>Wie bereits von einzelnen Fraktionen auch öffentlich geäußert, ist alleiniger Grund der Ausstellung des B-Planes, dass die Flächen im Besitz der 100 %igen Stadttochter FPE sind und diese so viel Geld wie möglich einnehmen möchte, da sie angeblich Verluste gemacht hat. Dies ist in Anbetracht der Aufgaben der FPE und der Einnahmen, die diese durch die Veräußerung teurer Bauflächen eingenommen hat, nicht nachvollziehbar. Im Zweifel muss diese Frage geklärt werden.</p> <p>Die Bebauung dieses Bereiches würde die letzten öffentlich zugängigen Erholungsflächen, die von der Bevölkerung sehr stark in Anspruch genommen werden, zerstören. Fußläufige Grünflächen, die nicht innerhalb einer Bebauung oder im unmittelbar angrenzenden Bereich an der Autobahn liegen, sind nicht mehr vorhanden. Eine Auseinandersetzung zu dieser Frage im Entwurf sowohl zum Flächennutzungsplan wie zum Bebauungsplan fehlen insgesamt. Nicht umsonst wurden diese Flächen in der bisherigen Planung als öffentlich zugängliche Grünflächen beibehalten. Die illegale Zerstörung des Reviers der Zauneidechsen, die in einer Nacht- und Nebelaktion im Dezember 2013 erfolgt ist, ist der bekannte Versuch, Tatsachen zu schaffen und so die Kritik der Bevölkerung zu ersticken.</p>	<p>Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Der weiterhin bestehende hohe Bedarf an Baugrundstücken für den individuellen Eigenheimbau hat die Stadt dazu veranlasst, die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten für das gesamte Stadtgebiet neu zu bewerten. Aktuelle Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung gehen eindeutig davon aus, dass für die Stadt Freital in Zukunft mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen ist. Dies bestätigt sowohl die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen als auch das Projekt „Wohnbauflächenbedarfsprognose“ des Institutes für Ökologische Raumentwicklung: „bis 2027 steigt Bevölkerung um 9,7% auf 42.510 Einwohner“ (Prognose). Die Planung von neuen Baugebieten in Freital befindet sich somit in Übereinstimmung mit den tatsächlichen Erfordernissen und ist Ausdruck der Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit. Die Wohnbauflächenpotenziale für die Gesamtstadt wurden erfasst und bewertet. Die Planung für das Baugebiet „Dölzschener Straße Ost“ ist dabei als ein Teil der künftigen potenziellen Entwicklung zu betrachten und die Entscheidung für diesen Standort wurde insbesondere vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Infrastruktur, der Flächenverfügbarkeit und den sehr differenziert zu betrachtenden Bebauungsmöglichkeiten in der Stadt Freital insgesamt getroffen worden. Entsprechende Vorabstimmungen mit den Raumordnungs- und Regionalplanungsbehörden wurden im</p>

**lfd. Einwender/
Nr. Betroffener**

Bedenken / Anregungen

**Ergebnis der Prüfung und Abwägung/
Beschlussvorschlag**

		<p>Ob diese Frage mit der Schaffung der Ersatzflächen für die Zauneidechsen, die nunmehr erneut von drei Seiten zugebaut werden sollen, sein Bewenden haben kann, wird noch zu prüfen sein. Insbesondere weil hier durch ein illegales Vorgehen eine durch Sukzession entstandene Waldfläche gerodet wurde, für die es eine legale Genehmigung nicht gegeben hätte.</p> <p>Die vorgesehenen Bauflächen selbst, die den Anwohnern bei ihren damaligen Verkaufsverhandlungen als Ausgleichsfläche, die nicht mehr für eine Bebauung vorgesehen ist, dargestellt wurden, sind in der Tat für eine Bebauung gänzlich ungeeignet. Auf der Fläche selber befindet sich neben dem Brutgebiet der Zauneidechsen eine Abfallablagerung, die keineswegs nur unproblematische Stoffe, wie in der Begründung zum B-Plan dargestellt, enthält. Vielmehr ist hier nicht nur normaler Bauschutt auf dem aufgefüllten Hügel abgekippt worden sondern auch Bitumen und anderes. Insbesondere der Abraum aus einer ehemaligen Tankstelle ist hier verbracht worden. Auch dieser Punkt ist nicht näher untersucht worden. Dies führt dazu, dass Tatsachen, die für die Bauleitplanung relevant sind, dann natürlich auch gar nicht in die Bewertung und Abwägung genommen werden.</p> <p>Die nun neu vorgesehene Bebauung führt zu einem Aufreißen des Sichtschutzes vom Elbtal aus und verstärkt den Eindruck der Bebauung des gesamten Hanggebietes. Dies ist mit der Zielstellung des Landschaftsschutzes des Elbtales nicht vereinbar. Auch dieser Punkt ist nicht näher untersucht worden.</p> <p>Hier wirkt sich insbesondere die zulässige Höhe der Bauwerke von bis zu 9,75 m aus. Diese ist höher als die jetzt vorhandenen Häuser an der Baukante und führt dazu, dass das Baugebiet weithin sichtbar ist. Die bislang vorhandene Eingrünung die schon durch die Beseitigung des Bewuchses aufgerissen wurde, wird durch die Verlagerung der Bebauung zum Hang hin völlig aufgegeben.</p> <p>Inwieweit darüber hinaus eine Beeinträchtigung von Frischluftschneisen nach Dresden hinein verursacht wird, ist in der Begründung auch nicht näher</p>	<p>Vorab durchgeführt.</p> <p>In der Großen Kreisstadt Freital stehen für die Planung neuer Baugebiete nur in sehr begrenztem Umfang geeignete Flächen zur Verfügung. Allein aufgrund der topographischen Verhältnisse wird es schwierig werden, größere zusammenhängende Flächen für eine künftige Bebauung zu aktivieren. Grundsätzlich folgt die städtebauliche Planung auch dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Unter Berücksichtigung der bestehenden Struktur in der Stadt Freital sollte es allerdings nur in Ausnahmefällen möglich sein, brachgefallene Innenbereichsflächen für den individuellen Eigenheimbau zu nutzen. In den meisten Fällen dürfte eine Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen bzw. eine entsprechende gewerbliche Nachnutzung solcher Innenbereichsflächen zu favorisieren sein.</p> <p>Der Vollzug bestehender Bebauungspläne ist grundsätzlich nicht Gegenstand des laufenden Planverfahrens ebenso wenig wie Aussagen zur Umsetzung konkreter öffentlicher Maßnahmen und Aussagen zur Erschließungskosten.</p> <p>Diese Fragestellungen sind deshalb im Rahmen der Abwägung nicht zu behandeln.</p> <p>Das betrifft z. B. alle Fragestellungen bezüglich durchgeführter bzw. nicht durchgeführter grünordnerischer Maßnahmen für benachbarte Baugebiete.</p> <p>Bei einer zulässigen Traufhöhe ergibt sich für das Gebäude eine maximale Firsthöhe von 9,75 m. Bei einer Traufhöhe von 4,50 m kann das Gebäude eine maximale Firsthöhe von 6,50 m haben.</p> <p>Die niedrigen, eingeschossigen Häuser („Bungalowstil“) befinden sich am Ostrand des B-Plan-</p>
--	--	--	---

**lfd. Einwender/
Nr. Betroffener**

Bedenken / Anregungen

**Ergebnis der Prüfung und Abwägung/
Beschlussvorschlag**

	<p>untersucht. Die vorgesehene Grundflächenzahl von 0,3 ist dabei viel zu hoch angesetzt angesichts der Tatsache, dass die Grundstücke ohne weiteres geteilt werden dürfen. Tatsächlich ist damit eine sehr verdichtete Bebauung möglich. Bei den zu erwartenden Kaufpreisen eine mehr als realistische Entwicklung.</p> <p>Darüber hinaus wurde durch den Exklusivmakler der Stadt bei den seinerzeitigen Verkaufsverhandlungen über die heute bebauten Grundstücke, die sich im Westen und Norden an das Gebiet „Dölzschener Straße“ anschließen, dargelegt, dass eine Wohnbebauung in diesen Bereich nicht mehr in Betracht steht. Inwiefern dies der Stadt zuzurechnen ist, und welche Konsequenzen sich daraufhin für Schadenersatzforderungen ergeben, sei an dieser Stelle dahingestellt.</p> <p>Ob und inwieweit für die Inanspruchnahme dieser Flächen der erforderliche Ausgleich nach Naturschutzrecht vorliegt, ist nicht so recht ersichtlich. Die Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechsen können jedenfalls nicht als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden. Diese sind vielmehr die Wiederherstellung des ursprünglichen, von der Stadt illegal zerstörten Zustandes und daher eben nicht als Ausgleichsmaßnahme anzurechnen.</p> <p>Im Übrigen sind bisher vorgesehene Ausgleichsflächen gleich mehrfach überplant. Solche aus bisherigen Bauleitplänen sind teilweise nicht umgesetzt! Teilweise auch wieder zerstört. Eine, von den bisherigen Eigentümern im bestehenden benachbarten Baugebiet bezahlte, vorhandene Ausgleichsfläche wird nun gleich in den neuen B-Plan einbezogen und hier erneut als Ausgleich dargestellt.</p> <p>Eine Bilanzierung sämtlicher Ausgleichsmaßnahmen für das, völlig überproportional baulich ausgedehnte Pesterwitz liegt vor. Neue Baugebiete dürfen nicht ausgewiesen werden, bevor die bislang vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt sind. Auch darf eine Überplanung oder Neunutzung von bisherigen Ausgleichsflächen nicht mehr erfolgen.</p>	<p>gebietes. Damit ist eine deutliche Abstufung bei den Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe vorgenommen worden. Gleiches trifft für die maximal zulässige Geschossigkeit zu. Das zu erwartende städtebauliche Erscheinungsbild stellt unzweideutig eine ganz bewusst gewollte Reduzierung der Baumasse zum künftigen Ortsrand und damit zum Übergang zur freien Landschaft dar.</p> <p>Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt eine Rechtssetzung im Bereich des öffentlichen Rechts. Nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens und Inkraftsetzung gilt die Satzung über den Bebauungsplan als öffentliche Rechtsnorm ohne Zeitbeschränkung. Beim Grundstücksverkehr und insbesondere bei den in diesem Zusammenhang zu erzielenden Preisen handelt es sich um reines Privatrecht. Insofern sind Preise, Verkaufspreise oder Kaufpreise für die Aufstellung einer öffentlichen Rechtsnorm nicht relevant.</p> <p>Beim Erwerb eines Grundstückes für den individuellen Eigenheimbau kann dem Grundstückserwerber von keinem seriösen Makler ein für alle Zeit unverbauter Ausblick zugesichert werden. Solche Voraussagen sind als verbindliche städtebauliche Entwicklungsaussagen in keinem Fall möglich.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Bewertung des Plangebietes mit Hilfe eines Baugrundgutachtens vorgenommen und die zuständige Behörde des Landratsamtes zu den Problemstellungen der Abfallablagerung und Altlasten beteiligt worden. Im Ergebnis der Untersuchungen und Stellungnah-</p>
--	---	--

**lfd. Einwender/
Nr. Betroffener**

Bedenken / Anregungen

**Ergebnis der Prüfung und Abwägung/
Beschlussvorschlag**

		<p>Deshalb ist die Änderung des FNPsauch nicht im Verfahren nach § 13 Bundesgesetz zuzulassen.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, den Bewuchs des gesamten Ortsrandes zum Elbtal hin wieder herzustellen durch eine Durchmischung von Hecken und Streuobstwiesen im Randbereich. Der nördlich der Ablagerungsflächen liegende Bereich sollte hier mit einbezogen und durch ein Feuchtbiotop ergänzt werden.</p> <p>Im Übrigen wird überhaupt nicht darauf eingegangen, dass insbesondere im nördlichen Hangbereich eine erhebliche Beeinträchtigung durch Hang- und Schichtwasser vorliegt. Bei Regenereignissen bilden sich sofort Sturzbäche, da der lehmige Boden nicht geeignet ist, die Wassermengen aufzunehmen. So ist für viele Häuser der angrenzenden Bebauung eine Dränage nachzurüsten und sind die Kellerwände nachträglich zu stabilisieren gewesen, da diese durch die feuchten Erdmassen eingedrückt und einsturzgefährdet waren. Auch auf diesen Punkt nimmt der B-Plan überhaupt keine Rücksicht.</p> <p>Die Beeinträchtigung der vorhandenen Grundstücke durch eine erheblich komplexere Bebauung als bislang vorhanden, wird bagatellisiert. Hier ist maximal eine Firsthöhe von 6,50 m zuzulassen. Zudem muss sichergestellt werden, dass die Festsetzung des B-Planes nicht – wie in Pesterwitz offenkundig üblich – durch nachträgliche Ausnahmegenehmigungen der Verwaltung hinfällig gemacht werden.</p>	<p>men sind keine Hinweise aufgetreten, die eine Bebauung des Standortes aufgrund von Altlastverdacht ausschließen würden.</p> <p>Umweltbelange: Das grünordnerische Konzept sieht die Einordnung einer großen öffentlichen Grünfläche mit Wegebeziehungen vor. Dadurch wird das Angebot verbessert und aufgewertet. Der Weg an der Ostgrenze des Plangebietes (Lindenallee) bleibt erhalten.</p> <p>Es gab keine illegale Zerstörung des Zauneidechsenhabitats. Die vorhandene Population wurde bei der Artenschutzprüfung erkannt und in einer CEF-Maßnahme (vorgezogene Maßnahme) in ein neu geschaffenes Ersatzhabitat umgesiedelt. Die Umsiedlung erfolgte in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Die neuerlichen Rückschnittarbeiten erfolgten in Abstimmung mit dem Landratsamt und dem Sachgebiet Umwelt/ Grünflächen der Stadt Freital.</p> <p>Die Fläche wird beim Landratsamt Sächsische Schweiz - Osterzgebirge nicht als Altlasten(verdachts)fläche geführt und die Erkundung im Rahmen des Baugrundgutachtens erbrachte keine Hinweise auf Altlasten.</p> <p>Die Flächen weisen zwar ein Kaltluftpotential auf, sind aber regionalplanerisch unbedeutend und besitzen aufgrund der Hangneigung und Abflussrichtung der Kaltluft keine Bedeutung für die Ortslage Pesterwitz. Dies belegt die Karte 3 „Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen“ des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge.</p>
--	--	--	---

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
43. Bürger 19, vom 18.11.2015	<p>Einspruch gegen den B-Plan „Dölzschener Straße Ost“</p> <p>Hiermit erheben wir erneut Einspruch gegen die Aufstellung des B-Planes „Dölzschener Straße Ost“. Unser Schreiben vom 16.02.2014, diesem Schreiben beigelegt zu dem wir von Ihnen keine Antwort erhielten, enthält eine ausführliche, weiterhin gültige Begründung unseres Widerspruchs. Nochmals möchten wir neben den dort erwähnten immer noch relevanten Punkten auf folgende Problematiken hinweisen.</p> <p>Neue Bauflächen können nur noch durch Änderung des FNPs zu Lasten der Grünflächen im Außenbereich gewonnen werden. Die sogenannten Ausgleichsflächen sind mehrfach überplant oder den Baugrundstücken zugeschlagen worden.</p> <p>Ferner soll festgelegt werden, dass eine Teilung der Grundstücke, die zu einer dichten Bebauung und der Versiegelung größerer Flächen führt, untersagt wird, und auch nicht über Ausnahmegenehmigungen ausgehebelt werden kann.</p> <p>Die Traufhöhe der Häuser in westlicher Richtung beträgt laut Plan 6,50 m. Allerdings sollte auch auf die vorhandenen Häuser in westlicher Richtung Rücksicht genommen werden. Die Traufhöhe sollte daher allgemein auf 4.50 m festgelegt werden.</p> <p>Bezüglich der Infrastrukturbelastung von Pesterwitz wurden nur unzureichende Lösungsmöglichkeiten vorgelegt.</p> <p>Weiterhin stellt die nicht geklärte Schulsituation, wie Hort und Kindergarten ein wichtiger Punkt dar. Weder ist die Zweizügigkeit dauerhaft garantiert noch sind die Platzverhältnisse im Bereich der Betreuung der Kinder jeglichen Alters ausreichend. Auffallend ist die Diskrepanz zwischen den Angaben der Schülerzahlen von Bauamt und Schulleitung.</p> <p>Zusammenfassend bleibt daher festzuhalten, dass die vorliegende Form eines Bebauungsplans weiterhin keine annehmbare Lösung für uns darstellt und wir uns rechtliche Schritte vorbehalten.</p>	<p>Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Der weiterhin bestehende hohe Bedarf an Baugrundstücken für den individuellen Eigenheimbau hat die Stadt dazu veranlasst, die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten für das gesamte Stadtgebiet neu zu bewerten.</p> <p>Aktuelle Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung gehen eindeutig davon aus, dass für die Stadt Freital in Zukunft mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen ist.</p> <p>Dies bestätigt sowohl die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen als auch das Projekt „Wohnbauflächenbedarfsprognose“ des Institutes für Ökologische Raumentwicklung: „bis 2027 steigt Bevölkerung um 9,7% auf 42.510 Einwohner“ (Prognose). Die Planung von neuen Baugebieten in Freital befindet sich somit in Übereinstimmung mit den tatsächlichen Erfordernissen und ist Ausdruck der Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit. Die Wohnbauflächenpotenziale für die Gesamtstadt wurden erfasst und bewertet.</p> <p>Die Planung für das Baugebiet „Dölzschener Straße Ost“ ist dabei als ein Teil der künftigen potenziellen Entwicklung zu betrachten und die Entscheidung für diesen Standort wurde insbesondere vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Infrastruktur, der Flächenverfügbarkeit und den sehr differenziert zu betrachtenden Bebauungsmöglichkeiten in der Stadt Freital insgesamt getroffen worden.</p> <p>Entsprechende Vorabstimmungen mit den Raumordnungs –und Regionalplanungsbehörden wurden im Vorab durchgeführt.</p> <p>In der Großen Kreisstadt Freital stehen für die Planung neuer Baugebiete nur in sehr begrenztem Um-</p>

lfd. Einwender/
Nr. Betroffener

Bedenken / Anregungen

Ergebnis der Prüfung und Abwägung/
Beschlussvorschlag

lfd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>Stellungnahme vom 16.02.2014:</p> <p>Hiermit erheben wir Einspruch gegen die Aufstellung des B-Planes „Dölzschener Straße Ost“ und gegen die Änderung des FNPs der Großen Kreisstadt Freital. Dies begründet sich durch die im Folgenden aufgeführten, mit einer Bebauung der momentanen Grünfläche einhergehenden Probleme.</p> <p>Eine Bebauung der hinter unserem Wohnhaus (Schöne Aussicht 16 b) liegenden Freifläche führt zu einer deutlichen Wertminderung unseres Grundstücks mit einer nicht akzeptablen Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs sowie einer Erhöhung des Geräuschpegels in dieser Wohngegend. Dies ist problematisch für die Anwohner, z.B. auch für unsere 85-jährige im Nachbarhaus lebende Mutter, die aufgrund Ihrer stark eingeschränkten Beweglichkeit ihre Wohnstätte kaum verlassen kann und sich daher für ein ruhiges Wohngebiet entschieden hatte. Bei dem Erwerb unseres Grundstücks im Jahr 2007 wurde uns die unverbaubare beeindruckende Aussicht über das Elbtal als ein besonders attraktives Merkmal angepriesen und auf den noch bestehenden FNP hingewiesen, der diesen Zustand auch in der Zukunft gewährleisten sollte. Insbesondere wurde für die Grundstücke in Randlage ein erhöhter Verkaufspreis begründet durch Ruhe und schöne Aussicht erhoben. Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass wir eine Bebauung der oben näher bezeichneten Fläche als eine Verletzung unseres Rechts betrachten und daher in diesen Fall weitere rechtliche Schritte in Erwägung ziehen.</p> <p>Eine überschauende Betrachtungsweise der Infrastruktur von Pesterwitz führt zu dem gleichen Resultat. Obwohl die in der Vergangenheit verfolgte Vorgehensweise, d.h. die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen zu einer Modernisierung, insbesondere aber auch zu einer zügigen Erneuerung alter Bausubstanz geführt hat, weist die aktuelle Situation seit einiger Zeit auf eine erhebliche Überlastung der Infrastruktur hin. Dies zeigt sich besonders deutlich Kindergarten und Schule betrachtend, aber auch in dem fehlenden Vorhandensein grüner Begegnungs- und Freizeiflächen. Es ist daher dringend davon abzuraten, den zahlreichen negativen Beispielen in den alten</p>	<p>fang geeignete Flächen zur Verfügung. Allein aufgrund der topographischen Verhältnisse wird es schwierig werden, größere zusammenhängende Flächen für eine künftige Bebauung zu aktivieren.</p> <p>Grundsätzlich folgt die städtebauliche Planung auch dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Unter Berücksichtigung der bestehenden Struktur in der Stadt Freital sollte es allerdings nur in Ausnahmefällen möglich sein, brachgefallene Innenbereichsflächen für den individuellen Eigenheimbau zu nutzen. In den meisten Fällen dürfte eine Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen bzw. eine entsprechende gewerbliche Nachnutzung solcher Innenbereichsflächen zu favorisieren sein.</p> <p>Der Vollzug bestehender Bebauungspläne ist grundsätzlich nicht Gegenstand des laufenden Planverfahrens ebenso wenig wie Aussagen zur Umsetzung konkreter öffentlicher Maßnahmen und Aussagen zu Erschließungskosten.</p> <p>Diese Fragestellungen sind deshalb im Rahmen der Abwägung nicht zu behandeln.</p> <p>Das betrifft z. B. alle Fragestellungen bezüglich durchgeführter bzw. nicht durchgeführter grünordnerischer Maßnahmen für benachbarte Baugebiete.</p> <p>Bei einer zulässigen Traufhöhe ergibt sich für das Gebäude eine maximale Firsthöhe von 9,75 m. Bei einer Traufhöhe von 4,50 m kann das Gebäude eine maximale Firsthöhe von 6,50 m haben.</p> <p>Die niedrigen, eingeschossigen Häuser („Bungalowstil“) befinden sich am Ostrand des B-Plangebietes. Damit ist eine deutliche Abstufung bei den Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe vorgenommen worden. Gleiches trifft für die maximal zulässige Geschossigkeit zu.</p>

**lfd. Einwender/
Nr. Betroffener**

Bedenken / Anregungen

**Ergebnis der Prüfung und Abwägung/
Beschlussvorschlag**

		<p>Bundesländern zu folgen, z.B. Großraum München, und eine unattraktive „Wohnburg“ zu erzeugen. Es sollte daher zunächst geprüft werden, in welcher Weise diese unbefriedigende Situation verbessert werden kann. Außerdem sollten die Grundsätze des Raumordnungsgesetzes (§ 2 Absatz 2) betrachtend “Der Freiraum ist durch übergreifende Freiraum-, Siedlungs- und weitere Fachplanungen zu schützen, es ist ein großräumig übergreifendes, ökologisch wirksames Freiraumverbundsystem zu schaffen. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist dabei soweit wie möglich zu vermeiden; die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen“ sowie „die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu vermindern, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind auszugleichen, den Erfordernissen des Biotopverbundes ist Rechnung zu tragen“ eine Ausschöpfung vorhandener Ressourcen erfolgen. In der Stadt Freital und deren Ortsteilen sind daher die vorhandenen Freiflächen vorrangig effizient für zusätzlichen Wohnraum vorzusehen und von einer zusätzlichen Ausweisung neuer Bauflächen abzusehen. In Ihrem Vorschlag für einen Bebauungsplan „Dölzschener Straße Ost“ wird insbesondere auf für die Freizeit wichtige Lage des Planungsgebietes hingewiesen. Es heißt z.B. „die Erholungseigenschaften des Plangebietes ist durch die hervorragenden Blickbeziehungen in das Elbtal potentiell bedeutend,...“, dies ist weiterhin bekannt und führt dazu, dass zahlreiche Bürger aus den Großraum Dresden davon Gebrauch machen. Umso mehr ist es unverständlich, dass in Ihrer Vorlage am Rande zu alten Bebauung eine Traufhöhe von 6,5 m – Firsthöhe 9,75 m – erlaubt sein soll. Während innerhalb des Plangebietes eine abnehmende Traufhöhe eine Erhaltung der Aussicht auf das Elbtal erhalten soll, bleiben von einer derartigen Maßnahme die bisherigen Anwohner ausgenommen. Diese offensichtliche Benachteiligung Ihrer bisherigen Steuerzahler ist nicht akzeptabel. In dem Plangebiet befand sich bislang ein Treffpunkt für Jugendliche inklusive einer größeren Fläche für eine BMX-Bahn, der Lebensraum zahlreicher Tierarten und wie bereits verdeutlicht der Erholungsraum zahl-</p>	<p>Das zu erwartende städtebauliche Erscheinungsbild stellt unzweideutig eine ganz bewusst gewollte Reduzierung der Baumasse zum künftigen Ortsrand und damit zum Übergang zur freien Landschaft dar.</p> <p>Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt eine Rechtssetzung im Bereich des öffentlichen Rechts. Nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens und Inkraftsetzung gilt die Satzung über den Bebauungsplan als öffentliche Rechtsnorm ohne Zeitbeschränkung. Beim Grundstücksverkehr und insbesondere bei den in diesem Zusammenhang zu erzielenden Preisen handelt es sich um reines Privatrecht. Insofern sind Preise, Verkaufspreise oder Kaufpreise für die Aufstellung einer öffentlichen Rechtsnorm nicht relevant.</p> <p>Beim Erwerb eines Grundstückes für den individuellen Eigenheimbau kann dem Grundstückserwerber ein für alle Zeit unverbauter Ausblick nicht zugesichert werden. Aussagen zur verbindlichen städtebaulichen Entwicklung sind so nicht möglich.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Bewertung des Plangebietes mit Hilfe eines Baugrundgutachtens vorgenommen und die zuständige Behörde des Landratsamtes zu den Problemstellungen der Abfallablagerung und Altlasten beteiligt worden.</p> <p>Im Ergebnis der Untersuchungen und Stellungnahmen sind keine Hinweise aufgetreten, die eine Bebauung des Standortes aufgrund von Altlastverdacht ausschließen würden.</p>
--	--	--	--

Ifd. Einwender/ Nr. Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/ Beschlussvorschlag
	<p>reicher Einwohner. In Ihrer Vorlage befindet sich der Hinweis „Im weiteren Planungsverlauf erfolgen die Flächensuche und die ausführliche Darstellung der Umweltbelange in einem gesonderten Umweltbericht“. Im Allgemeinen sollte dieser Schritt vor Ausweisung eines neuen Baugebietes erfolgen, insbesondere sollte die ausgewiesene Ersatzfläche auch im Bereich des betroffenen Ortes, d.h. in diesem Fall in Pesterwitz liegen und nicht an einer anderen Stelle der Stadt Freital. Weiterhin stellt sich die Frage nach einem Ersatz für einen Treffpunkt und für eine Freizeitfläche der Jugendlichen, der Sportplatz von Pesterwitz bietet aufgrund geringer Erweiterungsmöglichkeiten keine befriedigende Lösungsmöglichkeit. Die Planungsfläche „Dölzschener Straße Ost“ stellte bislang aber gerade diesen Raum zur Verfügung und sollte dies auch in Zukunft tun. Zusammenfassend bleibt daher festzuhalten, dass die vorliegende Form eines B-Planes keine annehmbare Lösung für uns darstellt. Dies wird in den obigen Ausführungen näher begründet; insbesondere stellen sich dabei die hohen Traufhöhen und die fehlende Freizeitfläche, die zumindest einen großen Teil des Baugebietes ausmachen sollte, z.B. den Nordteil mit dem Zugang über die Schöne Aussicht, als wesentliche Probleme dar.</p>	<p>Umweltbelange: Das grünordnerische Konzept sieht die Einordnung einer großen öffentlichen Grünfläche mit Wegebeziehungen vor. Dadurch wird das Angebot verbessert und aufgewertet. Der Weg an der Ostgrenze des Plangebietes (Lindenallee) bleibt erhalten.</p> <p>Die Sichtbeziehungen bleiben erhalten. Lediglich der Standpunkt für den Betrachter verlagert sich auf die geplante Grünfläche im B-Plangebiet bzw. an die Ostgrenze des B-Plangebietes (Lindenallee).</p> <p>Das grünordnerische Konzept sowie die landschaftspflegerischen Maßnahmen sind mit der Stadt Freital sowie der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Im gesamtstädtischen Kontext wird derzeit eine BMX-Anlage im sogenannten „Birkenwäldchen in Freital-Zuckerode entwickelt. Dabei ist es vorgesehen, Angebote für Kinder und Jugendliche mit verschiedenen Schwierigkeitsgraden zu schaffen. Die Anlage soll künftig über einen Sportverein betrieben werden und wird für die Öffentlichkeit nutzbar sein. Damit wird dem Anliegen Rechnung getragen, differenzierte Spiel- und Freizeitangebote zu schaffen.</p> <p>Im B-Plangebiet wird darüber hinaus ein Spielplatz realisiert, der vor allem zur Nutzung durch Kinder bis 10 / 12 Jahre gedacht ist.</p>