
Bebauungsplan "F2_A Freitaler Technologiepark - Erweiterung"

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a BauGB

Dezember 2016

Stadtverwaltung Freital
Stadtplanungsamt
Dresdner Straße 56/58
01705 Freital



Landschaftsarchitektur-
Büro Grohmann
Wasstraße 8
01219 Dresden



Bebauungsplan

"F2_A Freitaler Technologiepark - Erweiterung"

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a BauGB

Auftraggeber

Stadtverwaltung Freital
Stadtplanungsamt
Dresdner Straße 56
01705 Freital

Auftragnehmer

Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann
Wasastraße 8
01219 Dresden

Tel.: 0351 / 877 34-0

Fax: 0351 / 877 34 66

e-mail: info@buero-grohmann.de

web: [http:// buero-grohmann.de](http://buero-grohmann.de)

- Bearbeiter

Dipl.-Ing. (FH) Michael Mittelbach

Dezember 2016



Inhalt

1	Anlass	5
2	Allgemeine Beschreibung des Untersuchungsraumes/Standortes	6
3	Beschreibung der Merkmale des geplanten Vorhabens	8
3.1	Merkmale des Vorhabens nach Anlage 2, Nr. 1 BauGB	8
4	Gebiete, die nach Anlage 2, Nr. 2 BauGB durch das Vorhaben möglicherweise betroffen sind	13
4.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete (NATURA 2000)	13
4.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes	14
4.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes	14
4.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	14
4.5	gesetzlich geschützte Biotopie gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	14
4.6	Schutzgebiete nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	16
4.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	16
4.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	16
4.9	Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	16
5	Abschätzung der Umweltauswirkungen	18
5.1	Mögliche Betroffenheit der Gebiete nach Anlage 2, Nr. 2 BauGB:	18
5.1.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete (NATURA 2000)	18
5.1.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes	18
5.1.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes	18
5.1.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	18
5.1.5	gesetzlich geschützte Biotopie gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	18
5.1.6	Schutzgebiete nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	18
5.1.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	18
5.1.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	19



5.1.9	Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	19
5.2	Einschätzung der Erheblichkeit/Nachhaltigkeit der Umweltauswirkungen des Vorhabens bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser:	19
5.2.1	Schutzgut Boden	19
5.2.2	Schutzgut Wasser	19
5.2.3	Schutzgut Natur und Landschaft	19
6	Zusammenfassung	21
7	Quellenverzeichnis	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage des B-Plangebiets	6
Abbildung 2	Ausschnitt Topografische Karte TK25 ab 1990	9
Abbildung 3	nördliches Plangebiet Luftbild 2005	10
Abbildung 4	südliches Plangebiet Luftbild 2005	11
Abbildung 5	FFH- Schutzgebiet	13
Abbildung 6	weitere Schutzgebiete	15

1 Anlass

Im Stadtgebiet von Freital soll im Bereich zwischen der Hüttenstraße, der Lutherstraße und der Bahntrasse auf ehemaligen Bahnflächen ein ca. 31.503 m² großes Gewerbegebiet angelegt werden. Die Flächen wurden früher als Verladebahnhof genutzt und sind deshalb mit oberflächennahen Altlasten kontaminiert. Die Stadt Freital plant durch die Ausweisung des Gewerbegebietes nun auf den frei werdenden Flächen die Erweiterung des angrenzenden Freitaler Technologieparks F2, der zurzeit auf dem Gelände der inzwischen abgebrochenen „Windberg Arena Freital“ errichtet wird. Zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung und als Voraussetzung zur Erlangung von Baurecht soll ein Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgestellt werden. Es sollen sich Gewerbebetriebe aller Art mit Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke ansiedeln können.

Das Areal des Plangebietes befindet sich im Innenbereich der Stadt Freital. Es besteht deshalb laut §13a Baugesetzbuch (BauGB) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert, die Möglichkeit den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Da die beplanten Flächen eine Größe von mehr als 20.000 m² und weniger als 70.000 m² haben, ist nach §13a Abs. 1.2 BauGB in einer überschlägigen Prüfung nachzuweisen, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Entsprechend den Angaben des Gesetzestextes sind die möglichen Umweltauswirkungen unter der Berücksichtigung der Anlage 2 BauGB zu prüfen.



Allgemeine Beschreibung des Untersuchungsraumes

2 Allgemeine Beschreibung des Untersuchungsraumes/Standortes

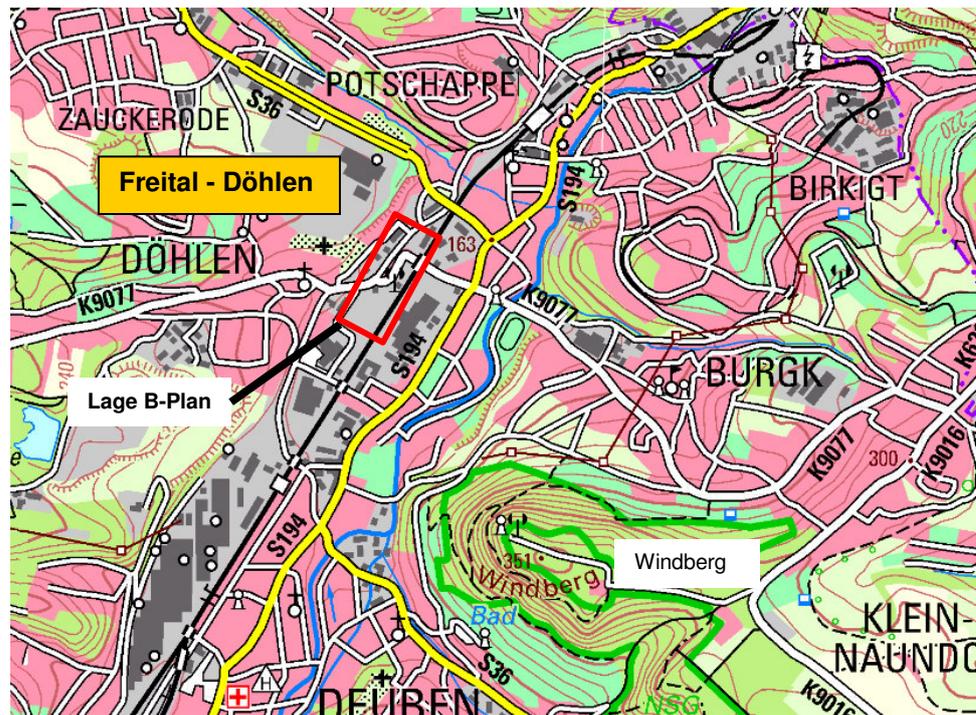


Abbildung 1 Lage des B-Plangebiets

Naturräumlich betrachtet liegt Freital auf der Grenze von zwei Landschaftseinheiten. Im Westen gehört Freital zum „Mittelsächsischen Lößhügelland“ und im Osten zum „Osterzgebirge“.

Das B-Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet von Freital im Ortsteil Döhlen. Es erstreckt sich unmittelbar entlang der Bahnstrecke nach Dresden und liegt zwischen der Hüttenstraße, der Schachtstraße, der Lutherstraße und der Eisenbahntrasse. Das B-Plangebiet schließt an seiner südöstlichen Grenze an den bereits in der Umsetzung befindlichen Technologiepark F2 an.

Freital liegt im Bereich des Übergangs vom Hügelland- bzw. Elbklima zum feucht-kühleren Klima im Vorland des Erzgebirges. Es herrschen hier durchschnittliche Niederschläge von 670 – 800 mm und Jahresmitteltemperaturen von über 7,8- 8,7°C. Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Siedlungsbereich mit einem hohen Versiegelungsgrad und dichter Bebauung, so dass es auch zu verstärkter Aufheizung kommen kann.

Die Flächen im B-Plangebiet befanden sich jahrzehntelang in intensiver Nutzung als Güterbahnhof und unterlagen somit einer Vielzahl anthropogener Beeinträchtigungen und Veränderungen der natürlichen

Allgemeine Beschreibung des Untersuchungsraumes

Potentiale. Der größte Teil der Fläche mit ca. 18.000 m² ist mit versiegelten und teilversiegelten Verkehrsflächen, Gleisen und zurückgebauten Gleisflächen überbaut. Von einem großem Teil der Gleise wurden nur die Schienen zurückgebaut, so dass das Schotterbett noch vorhanden ist. Nach dem Wegfall der Nutzung als Güterbahnhof und dem Rückbau der Gleise entstanden auf den teilversiegelten bzw. unbefestigten Flächen sand- und schottergeprägte Sukzessionsflächen mit einem Ruderal- und Magerbewuchs. Entlang der Bahntrasse und im südwestlichen Plangebiet konnte sich ein lockerer Gehölzaufwuchs entwickeln. Entlang der Lutherstraße im Nordwesten gibt es einen dichteren Baumbestand in Form einer Baumreihe.

Die Böden im Plangebiet sind durch Überbauung, vorhandene Aufschüttungen/ Abgrabungen und durch Schadstoffeinträge vorbelastet.

Das Grundwasser ist laut Landschaftsplan der Stadt Freital (Arbeitsstand 1997) relativ geschützt und hat eine mittlere Gefährdung. Im näheren Bereich des B-Plans kommen keine Fließ- und Stillgewässer vor. Der Fluss Weißeritz ist das nächstgelegene Fließgewässer und ist ein Gewässer 1. Ordnung. Die Weißeritz liegt östlich in einer Entfernung von ca. 375-500 m und ist durch die Dresdner Straße und die Bahntrasse vom Gewerbegebiet abgeschirmt. Somit befindet sie sich außerhalb des Wirkungsbereichs des B-Plangebiets und direkte und indirekte Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Bedingt durch die Aufgabe der Nutzung und die genannte Entwicklung hat sich das Plangebiet in den letzten Jahren als potentieller Lebensraum für verschiedene Tierarten entwickelt. Zum Nachweis der Besiedlung durch geschützte Tierarten und zur Ermittlung möglicher Maßnahmen zum Schutz bzw. der Erhaltung der Populationen wird ein artenschutzrechtliches Gutachten durch das Naturschutzzentrum Region Dresden e.V. erarbeitet. Es sind bereits jetzt Nachweise der streng geschützten Zauneidechse im Plangebiet bekannt. So führt die Deutsche Bahn AG eine Altlastensanierung auf Teilflächen des B-Plangebietes durch. Um die Tötung von Exemplaren im Zuge der Sanierung der Altlasten und den damit verbundenen Bodenaustausch zu vermeiden, mussten Exemplare der Zauneidechse auf angrenzende neu geschaffene Ersatzhabitats umgesiedelt werden.



Beschreibung des geplanten Vorhabens

3 Beschreibung der Merkmale des geplanten Vorhabens

3.1 Merkmale des Vorhabens nach Anlage 2, Nr. 1 BauGB

Die Flächen des B-Planes sind zum großen Teil durch vorhandene und ehemalige Verkehrsflächen und Gebäude auf einer Größe von ca. 18.000 m² überbaut. Diese sollen vollständig abgebrochen und zurückgebaut werden, so dass die Flächen für die Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zur Verfügung stehen. Zugleich wird die Sanierung der Altlastenflächen durch die Deutsche Bahn AG umgesetzt.

Für das Gewerbegebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,8 vorgegeben, die Zahl der Vollgeschosse ist für alle Baufenster auf 2 beschränkt. Hier ist eine maximale Traufhöhe in Bezug auf das Gelände mit 324,00 m zulässig.

Folgende Nutzungen sind für den Geltungsbereich des B-Plans geplant:

Geltungsbereich	31.503 m ²
Gewerbefläche (GRZ 0,8)	30.341 m ²
- davon überbaubare Fläche (=80%)	
- davon Flächen mit Bindung für Erhaltung und Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern bzw. Flächen mit Bindung für Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern	
Verkehrsfläche	1.162 m ²

Laut Flächennutzungsplan der Stadt Freital ist das Plangebiet als Eisenbahnanlage ausgewiesen. Da die bisher angedachte Nutzung als Bahnfläche nicht mehr sinnvoll ist und die Flächen von der DB AG nicht mehr gebraucht werden und zugleich weitere Flächen für den bereits vorhandenen Technologiepark F2 benötigt werden, ist die Ausrichtung als rein gewerblich genutztes Gebiet folgerichtig. Die Flächen des B-Plangebietes sind noch als Bahnflächen gewidmet. Aktuell läuft beim Eisenbahnbundesamt ein Entwidmungsverfahren, um die Bahnflächen für eine anderweitige Nutzung freigegeben zu können. Nach dem erfolgreichen Abschluss dieses Verfahrens, kann der Satzungsbeschluss für das B-Planverfahren getroffen werden und es kann im Zuge der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes eine Anpassung der Flächenausweisung als Gewerbegebiet erfolgen. Die Ziele des Bebauungsplanes stehen damit dann anderen Plänen und Programmen nicht entgegen.

Infolge der Bebauung des Geländes bei Umsetzung des geplanten B-Planes kommt es zum Verlust von Ruderal- und Sukzessionsflächen, Gehölzstrukturen und Einzelbäumen. Insgesamt werden bei Umsetzung der Planung ca. 25.435 m² versiegelt sein. Durch den Rückbau von bisher voll- und teilversiegelten Flächen und der Anlage neuer Grünflächen kann der Eingriff gemindert werden. Der Versiegelungsgrad und der Anteil teilversiegelter Flächen im Bestand sind, wie man im



Beschreibung des geplanten Vorhabens

folgendem Planauszug und den Luftbildern sehen kann, auf Grund der ursprünglichen Nutzung deutlich höher, als vor Ort wahrgenommen werden kann.

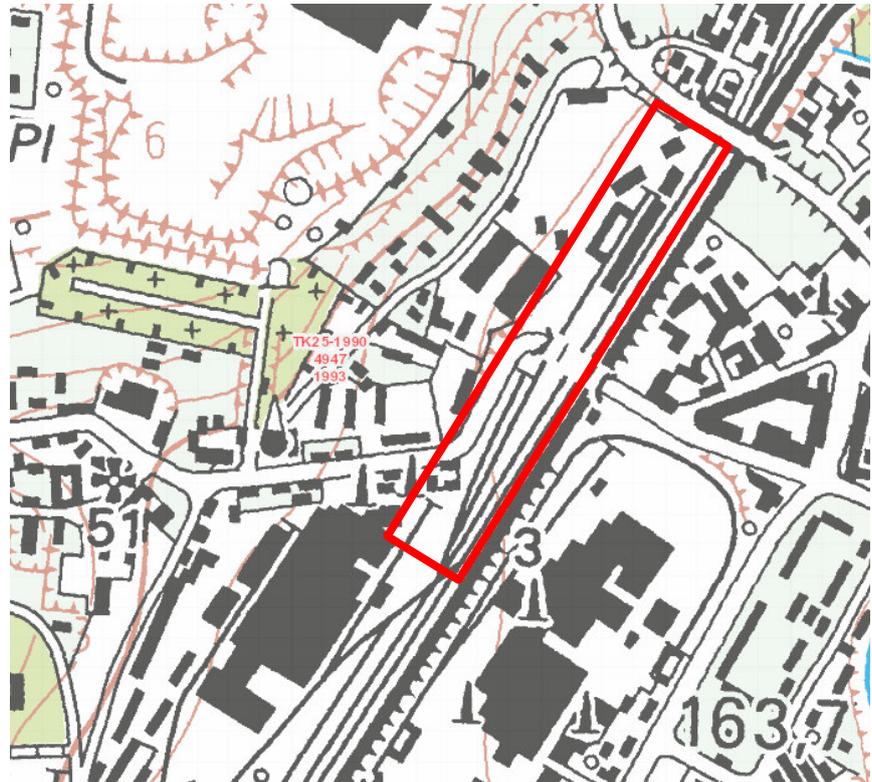


Abbildung 2 Ausschnitt Topografische Karte TK25 ab 1990

Beschreibung des geplanten Vorhabens



Abbildung 3 nördliches Plangebiet Luftbild 2005

Beschreibung des geplanten Vorhabens



Abbildung 4 südliches Plangebiet Luftbild 2005

Die Flächen wirken grüner, als sie es tatsächlich sind, da sich durch Sukzession in den Fugen und Zwischenräumen von Pflasterflächen und von befestigten Belegen sowie auf teilversiegelten ehemaligen Gleisflächen Gräser, Kräuter und teilweise ein junger Gehölzaufwuchs entwickeln konnten. So gab es im Jahr 2005 noch eine größere Lagerfläche im nordwestlichen Plangebiet mit ca. 2.000 m², die jetzt kaum noch zu erkennen ist. Im Bestand sind es ca. 7.150 m², die bereits vollversiegelt sind. Somit ist von einer Neuversiegelung von 18.284 m² auszugehen. Hinzu kommen noch weitere anthropogen überprägt und vorbelastete Flächen im Bestand, wie teilversiegelte Verkehrsflächen, Gleise und die verbliebenen Schotterflächen von versiegelten Gleisen, mit einer Gesamtflächengröße von ca. 10.850 m², die versiegelt werden sollen. Berücksichtigt man die ehemalige Lagerfläche im nordwestlichen Plangebiet, so reduzieren sich die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Neuversiegelung vieler bereits vorbelasteter Flächen

Beschreibung des geplanten Vorhabens

deutlich. Zusätzlich sollen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden abgetragen, ausgetauscht und entsorgt werden.

Insgesamt stellt die geplante Umnutzung der nicht mehr benötigten vorbelasteten Bahnflächen im Innenstadtbereich eine Vermeidungsmaßnahme dar, da so der neue Flächenverbrauch von unbelastet Grün- und Landwirtschaftsflächen im Umland von Städten reduziert wird.

Bei Abschluss des B-Planverfahrens unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben und unter Abstimmung mit den jeweiligen Fachbehörden können erhebliche anlagebedingte Emissionen, Unfälle und Abfälle ausgeschlossen werden. Die Beseitigung der belasteten Böden verbessert zum Teil den Zustand des Schutzgutes Boden, dass belastete Böden saniert werden. Aus diesen Gründen ist bei der Umsetzung des B-Planes nicht mit umwelt- und gesundheitsbezogenen Problemen zu rechnen.



Gebiete nach Anlage 2 Nr. 2 BauGB

4 Gebiete, die nach Anlage 2, Nr. 2 BauGB durch das Vorhaben möglicherweise betroffen sind

4.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete (NATURA 2000)

Das Plangebiet liegt zwischen 3 Teilgebieten vom **FFH-Gebiet „Täler von Vereinigter und Wilder Weißeritz“** mit der Nummer SCI 4947-301 Landesinterner Nr. 37 E. Die Teilgebiete haben einen Abstand von ca. 615 m bis zu 1.160 m zum Vorhaben. Da sich das B-Plangebiet auf bereits vorbelasteten und überbauten Flächen im Siedlungsbereich der Stadt Freital befindet, wird das FFH- Gebiet nicht durch das Vorhaben räumlich und funktional tangiert. Indirekte negative Auswirkungen auf das Schutzgebiet und seine Erhaltungsziele können ausgeschlossen werden.

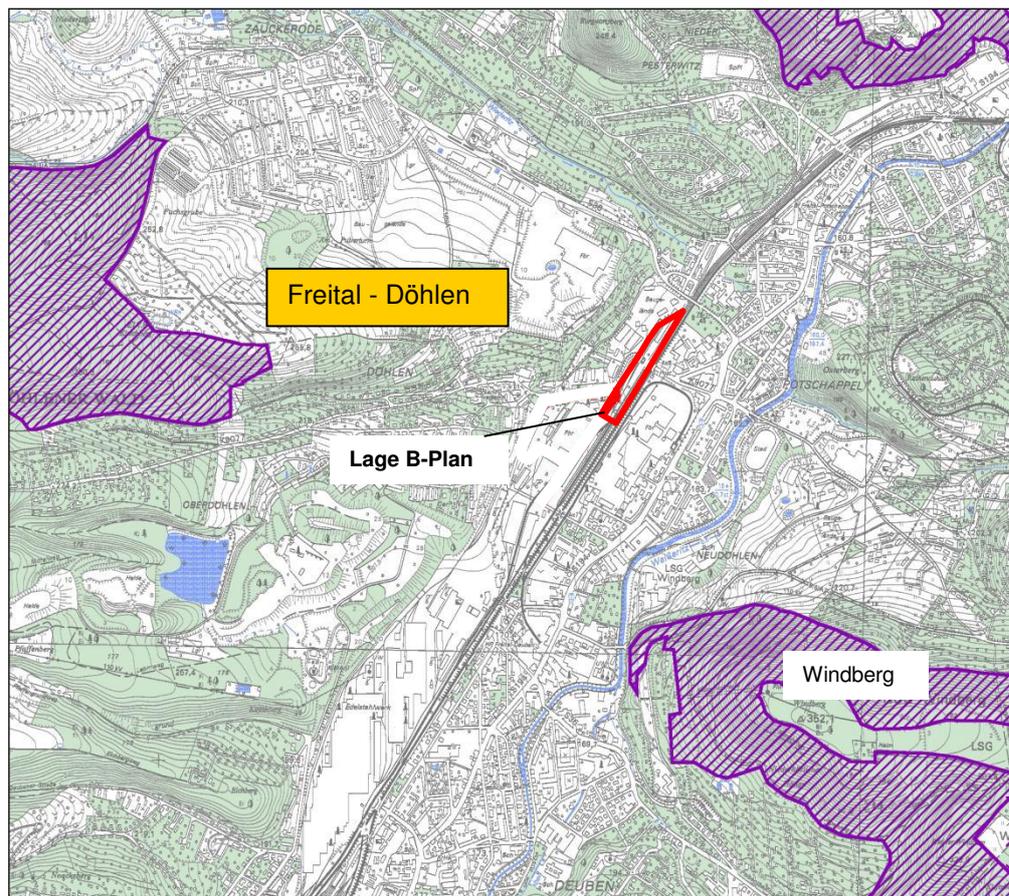


Abbildung 5 FFH- Schutzgebiet

Als nächstgelegenes Vogelschutzgebiet ist im Südwesten das **SPA-Gebiet „Weißeritztäler“** mit der Nummer DE 5047 – 451 gelegen. Es hat eine Entfernung von ca. 2,7 km zum geplanten Vorhaben und wird somit nicht durch das Vorhaben räumlich und funktional tangiert.

Gebiete nach Anlage 2 Nr. 2 BauGB

Auf Grund der großen räumlichen Entfernung und wegen der Art der künftigen Nutzung im B-Plangebiet werden die Schutzziele der Natura 2000- Schutzgebiete nicht berührt und es wird keine Verschlechterung der Ausgangswerte dieser Gebiete geben.

4.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes

Das Naturschutzgebiet NSG Windberg befindet sich ca. 670 m südöstlich des Plangebietes auf dem Windberg, der sich ca. 180 m über der Talsohle der Weißeritz erhebt. Zu dem ca. 107 ha großen NSG gehören der Windberg und seine bewaldeten Hänge. Das NSG hat als Frischluftproduzent für das Döhlener Becken und als Naherholungsbereich eine sozialhygienische Bedeutung. Negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf das NSG „Windberg“ können durch die räumliche Trennung ausgeschlossen werden.

Die Schutzziele des NSG sind zu achten und es besteht ein Verschlechterungsverbot für die Ausgangswerte des Gebietes.

4.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes

Im näheren und weiteren Untersuchungsraum gibt es keine Nationalparke.

4.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

Biosphärenreservate kommen im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes nicht vor.

Ca. 570 m südöstlich liegt das Landschaftsschutzgebiet „Windberg“ mit einer Flächengröße von ca. 168 ha. Das LSG schließt das NSG „Windberg“ mit ein. Aufgrund der Lage können für das LSG wie beim NSG „Windberg“ negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Die Schutzziele des LSG sind zu achten und es besteht ein Verschlechterungsverbot für die Ausgangswerte des Gebietes.

4.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

Auf Grundlage des Landschaftsplanes der Stadt Freital und anhand einer örtlichen Begehung können Vorkommen von geschützten Biotopen nach §30 des Bundesnaturschutzgesetzes i.V.m. § 21 des Sächsischen Naturschutzgesetzes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. In den Listen der Unteren Naturschutzbehörde sind für das B-Plangebiet keine § 21 Biotope verzeichnet.



Gebiete nach Anlage 2 Nr. 2 BauGB

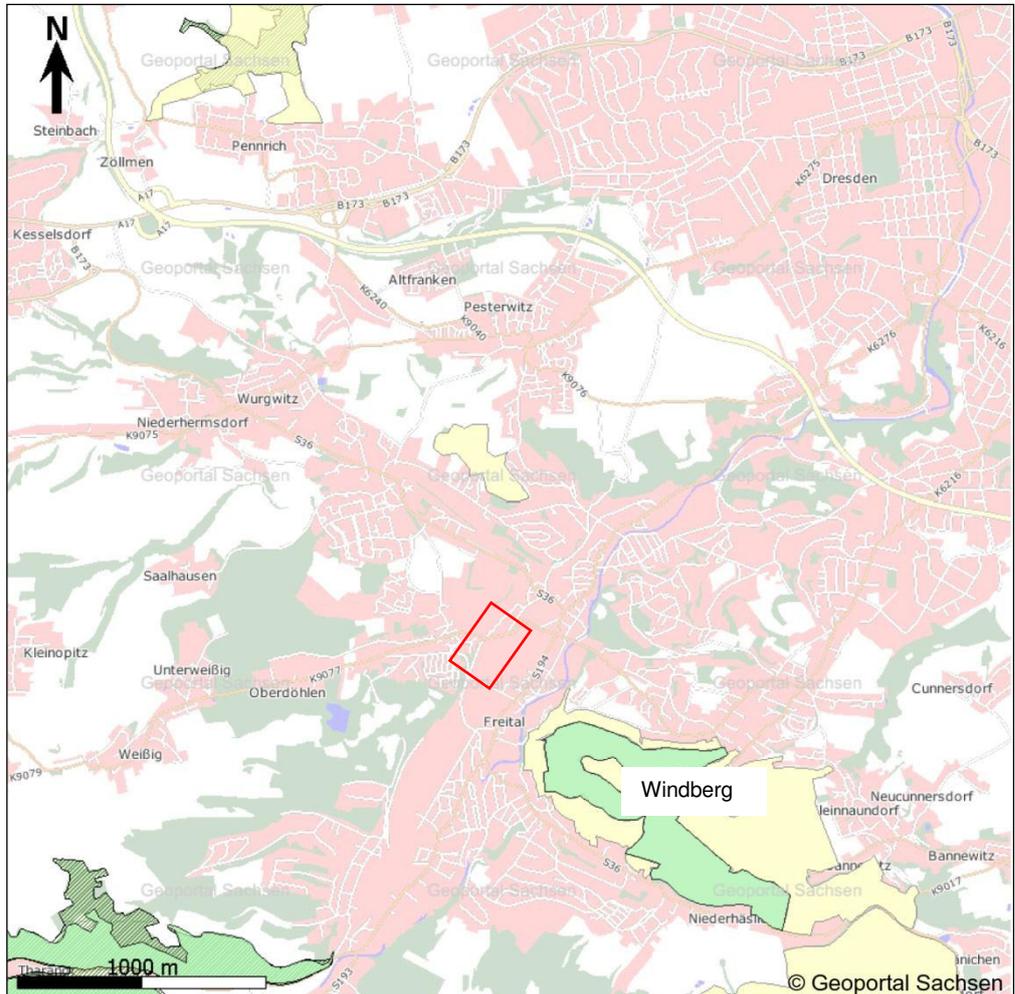


Abbildung 6 weitere Schutzgebiete

Gebiete Legende

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Vogelschutzgebiet gemäß der Richtlinie 79/409/EWG (EG-Vogelschutzrichtlinie)

Lage B-Plan

Gebiete nach Anlage 2 Nr. 2 BauGB

4.6 Schutzgebiete nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes befinden sich nicht im Umfeld des B-Plangebietes. Das Überschwemmungsgebiet der Weißeritz liegt in südöstlicher Richtung etwa 185 m entfernt (Bereich Dresdner Straße/ Einmündung zur Schachtstraße). Es hat keinen Einfluss auf das B-Plangebiet und das Plangebiet hat keine Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet, da im Plangebiet Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen sind.

4.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Mit der Umsetzung des B-Planes wird sich die Versiegelung erhöhen. Da jedoch zum größten Teil teilversiegelte Verkehrsflächen, Gleise und Schotterflächen von zurückgebauten Gleisen betroffen sind und erheblich belastete Böden saniert werden sollen, werden der Eingriff in das Schutzgut Boden und die Umweltauswirkungen unerheblich sein.

4.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes

Laut Raumordnungsgesetz ist die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren und sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. Der Freiraum ist durch übergreifende Freiraum-, Siedlungs- und weitere Fachplanungen zu schützen; es ist ein großräumig übergreifendes, ökologisch wirksames Freiraumverbundsystem zu schaffen. Das Gewerbegebiet ist auf bereits bebauten Flächen im innerstädtischen Raum geplant, die nach Abbruch und Entsiegelung neu strukturiert und überbaut werden sollen. Vorhandene Freiräume und Freiraumverbundsysteme werden nicht beeinträchtigt, so dass dies den Vorgaben des Raumordnungsgesetzes entspricht.

4.9 Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Im Plangebiet befinden sich keine in amtlichen Listen oder Karten verzeichneten Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Im Umfeld des geplanten Technologie- und Gewerbeparkes befinden sich folgende Denkmäler:

- ehemaliges Rathaus Döhlen, Lutherstr. 22,
- ehem. Amtsgericht, Lutherstraße 24
- ehem. Königliches Kammergut Döhlen, Johann-Georg-Palitzsch-Hof 1,



Gebiete nach Anlage 2 Nr. 2 BauGB

- Lutherkirche mit Kirchhof und Denkmalhalle, Lutherstraße,
- Fabrikantenvilla mit Villengarten, Schachtstr. 15,

Eine Betroffenheit dieser Denkmale durch den Technologie- und Gewerbeparkes ist nicht gegeben.



Abschätzung der Umweltauswirkungen

5 Abschätzung der Umweltauswirkungen

Bezugnehmend auf die Ausführungen in Kap. 3 Und 4 können folgende Aussagen getroffen werden.

5.1 Mögliche Betroffenheit der Gebiete nach Anlage 2, Nr. 2 BauGB:

5.1.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete (NATURA 2000)

- keine Betroffenheit von Natura 2000- Schutzgebieten, da keine räumlichen bzw. funktionalen Zusammenhänge zum geplanten Bauvorhaben bestehen.

5.1.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes

- keine Betroffenheit von Naturschutzgebieten, da keine räumlichen bzw. funktionalen Zusammenhänge zum geplanten Bauvorhaben bestehen.

5.1.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes

- keine Betroffenheit von Nationalparks, da keine räumlichen bzw. funktionalen Zusammenhänge zum geplanten Bauvorhaben bestehen.

5.1.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

- keine Betroffenheit von Biosphärenreservaten und Landschaftsschutzgebieten, da keine räumlichen bzw. funktionalen Zusammenhänge zum geplanten Bauvorhaben bestehen.

5.1.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

- keine Betroffenheit von geschützten Biotopen nach § 30 des BNatSchG i.V. mit § 21 SächsNatSchG, da keine räumlichen bzw. funktionalen Zusammenhänge zum geplanten Bauvorhaben bestehen.

5.1.6 Schutzgebiete nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

- keine Betroffenheit von Schutzgebieten nach Wasserhaushaltsgesetz, da keine räumlichen bzw. funktionalen Zusammenhänge zum geplanten Bauvorhaben bestehen.

5.1.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

- keine Betroffenheit von Gebieten in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.



Abschätzung der Umweltauswirkungen

5.1.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte auf bereits bebauten Flächen geplant, so dass den Vorgaben im Sinne § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes entsprochen wird.

5.1.9 Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

- keine Betroffenheit von in amtlichen Listen oder Karten verzeichneten Denkmälern, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

5.2 Einschätzung der Erheblichkeit/Nachhaltigkeit der Umweltauswirkungen des Vorhabens bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser:

5.2.1 Schutzgut Boden

- erhebliche, nachhaltige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten, da durch die Minimierung der Bodenversiegelung infolge der geplanten Bebauung auf das unbedingt erforderliche Maß und der Überbauung anthropogen überprägter belasteter Flächen keine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu erwarten sind. Die Neuversiegelung von Grünflächen ist unerheblich. Die Veränderung der Bodenverhältnisse durch Bodenaushub und Modellierung sind gegenüber dem anthropogenen vorbelasteten Ausgangszustand unerheblich.

▪

5.2.2 Schutzgut Wasser

- keine erheblichen, nachhaltigen Umweltauswirkungen, da bis auf mögliche bauzeitliche Auswirkungen kein dauerhafter Schadstoffeintrag erfolgt. Es kommt zu einer geringen Neuversiegelung gegenüber dem Ausgangszustand. Es ist eine Rückhaltung von Niederschlagswasser geplant.

▪

5.2.3 Schutzgut Natur und Landschaft

- Erhebliche, nachhaltige Umweltauswirkungen können ausgeschlossen werden, da es nur zu einer Umnutzung vorbelasteter Bahnflächen kommt. Eine im B-Plan geplante festgesetzte Begrünung bzw. die Erhaltung bestehender Grünstrukturen führt zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Der Biotopwert wird sich durch die Umnutzung von einer Bahnanlage in ein Gewerbegebiet nicht wesentlich verschlechtern. Die DB AG hat 2016 in Teilen des Grundstückes Maßnahmen zur Sanierung von belasteten Böden durchgeführt und dazu Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für den Artenschutz umgesetzt. Die Umsiedlungsflächen befinden sich im künftigen Gewerbegebiet, sodass eine erneute Umsiedlung auf andere



Abschätzung der Umweltauswirkungen

Flächen erforderlich wird. Dafür sind externe Freiflächen zum naturschutzfachlichen Ausgleich und für vorgezogene Artenschutzmaßnahme (CEF) in der näheren Umgebung des Plangebietes vorgesehen.



6 Zusammenfassung

Aufgrund der in Kap. 4 und 5 getroffenen Aussagen kann eingeschätzt werden, dass keine erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen durch das geplante Gewerbegebiet zu erwarten sind.

Das Gewerbegebiet hat keinen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft und in geschützte Gebiete gemäß Anlage 2 des BauGB zur Folge. Insgesamt werden laut Planung nur wenige Flächen im Bestand neu versiegelt sein. Dabei werden zum größten Teil bereits vorbelastete Bahn- und Verkehrsflächen überbaut.

Die Vorprüfung des Einzelfalles gemäß §13a BauGB hat ergeben, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden darf.



7 Quellenverzeichnis

Gesetze

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 V v. 31.8.2015

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz – SächsLPIG) Vom 11. Juni 2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. April 2014

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 21.12.2015

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. Juli 2007, rechtsbereinigt mit Stand vom 08. August 2013

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 421 V v. 31.8.2015

Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG), Neufassung in der Bekanntmachung vom 06. Juni 2013, rechtsbereinigt mit Stand vom 9. Mai 2015

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) vom 3. März 1993 (Rechtsbereinigt mit Stand vom 1. März 2012)

Richtlinien, Verordnungen etc.

Richtlinie des Rates der Europäischen Gemeinschaften vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG – FFH-Richtlinie, 1992)

Richtlinie des Rates der Europäischen Gemeinschaften vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG) EU-Vogelschutzrichtlinie (EU-VSchRL, 1979)

Literaturangaben, sonstige Veröffentlichungen

Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL): Fachinformationen des Internetauftritts: <https://www.umwelt.sachsen.de/>, Stand 16.12.2016

<https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>, Stand 16.12.2016

Bebauungsplan "F2_A Freitaler Technologiepark - Erweiterung", Stand Dezember 2016 Stadtverwaltung Freital, Planungsbüro Bothe

