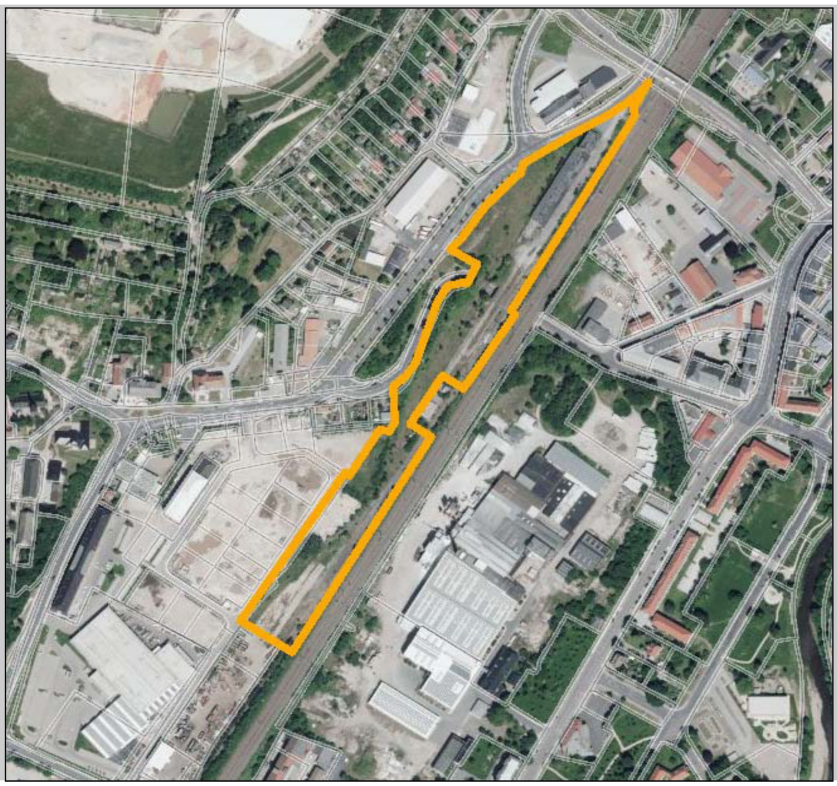
Große Kreisstadt Freital

# Bebauungsplan „F2_A Freitaler Technologiepark - Erweiterung“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

## Begründung / Erläuterungen zur Grünordnung



Planfassung: Mai 2017

mit redaktionellen Ergänzungen/Korrekturen gemäß Abwägung vom 03.05.2018

PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.buero-grohmann.de

# Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung ..... 2

2. Verfahrensrechtliche/planungsrechtliche Erläuterungen ..... 3

3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich ..... 4

4. Städtebauliches Konzept/Festsetzungen ..... 6

5. Erschließung ..... 9

6. Belange von Natur und Landschaft ..... 12

**Anlagen:**

- Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB vom Dez. 2016
- Schalltechnische Kontingentierung / MÜLLER-BBM / vom 21.03.2017
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 31.05.2017 (Endbericht)

# 1. Veranlassung

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital hat in seiner öffentlichen Sitzung am 01.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „F2_A Freitaler Technologiepark - Erweiterung“ beschlossen und damit das Planverfahren für die beabsichtigte städtebauliche Weiterentwicklung in diesem Bereich der Gemarkung Döhlen eingeleitet.

Durch die anhaltend gute wirtschaftliche Entwicklung der Großen Kreisstadt Freital ist in der Vergangenheit mit der begonnenen Umsetzung des Technologie- und Gewerbeparkes Freital ein neuer Wirtschaftsstandort für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben entstanden. Dazu ist ein entsprechender Bebauungsplan mit dem Titel: „Technologie- und Gewerbepark“ Freital im Jahr 2014 aufgestellt worden, der mittlerweile teilweise vollzogen ist.

In unmittelbarem Anschluss an diesen Standort bis hin zur Bahnstrecke befinden sich weitere Flächen, die sich gegenwärtig zu großen Teilen noch im Eigentum der Deutschen Bahn - DB Netz AG - befinden, aber nicht mehr für die Nutzung als Bahnflächen benötigt werden.

Mit dem geplanten Erwerb dieser Flächen durch die TGF – Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH und der künftigen Entwidmung wurde die Möglichkeit geschaffen, den Freitaler Technologiepark entsprechend zu erweitern.

Die planerische Zielstellung besteht vorrangig weiterhin darin, Ansiedlungs-möglichkeiten von Existenzgründern und mittelständigen Unternehmen, vorwiegend des produzierenden Gewerbes, im Stadtgebiet zu schaffen.

Die vorhandene städtebauliche Infrastruktur ist für eine Ausweisung neuer Gewerbe-gebietsflächen aufgrund der vorhandenen benachbarten Nutzung als geeignet einzuschätzen.

Zwischen Bahnstrecke und neuer Umgehungsstraße wird somit eine Gewerbefläche planmäßig weiterentwickelt.

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und für die Herstellung gesicherten Baurechts zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben ist zwingend die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Unter Würdigung der örtlichen Situation und nach Prüfung der entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen soll mit einem Bebauungsplan nach den Vorschriften des § 13 a BauGB als Plan der Innenentwicklung das erforderliche Baurecht hergestellt werden.
Um dieses Verfahren anwenden zu können, ist aufgrund der maßgeblichen Grundfläche im Plangebiet eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, um festzustellen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind in die Vorprüfung einzubeziehen.

Im Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) vom Dezember 2016 konnte festgestellt werden, dass die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung eines Planes der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung gegeben sind.

## 2. Verfahrensrechtliche/planungsrechtliche Erläuterungen

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nach den Bedingungen des Baugesetzbuches um einen Plan der Innenentwicklung, bei dem die Bestimmungen des § 13 a BauGB zur Anwendung kommen.
Das bedeutet, dass der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) aufgestellt werden kann. Im konkret vorliegenden Fall gilt deshalb folgendes:

- Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet und die Öffentlichkeit kann sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung informieren und innerhalb dieser Frist zur Planung äußern.

- Die Erforderlichkeit eines Ausgleiches im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei der Fallkonstellation des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

- Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

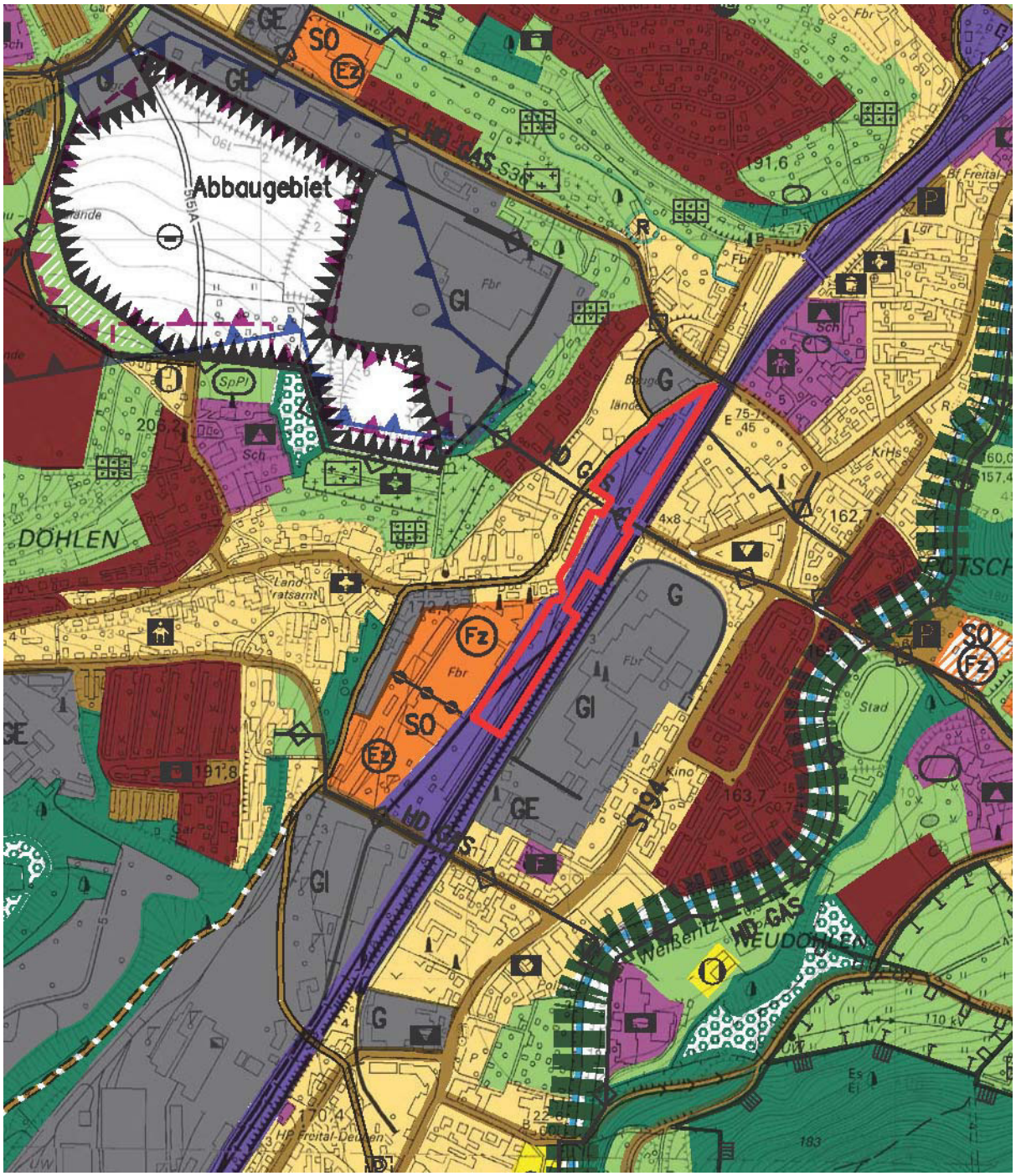
## 3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich zwischen Technologie- und Gewerbepark Freital bzw. Umgehungsstraße Freital und der Bahnstrecke Dresden-Chemnitz.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teile der Flurstücke 85/36, 448/52, 448/51, 276/9, 276/15, 81/15, 81/18 der Gemarkung Döhlen mit einer Größe von ca. 30.000 m².

Flächenbilanz:

| **Geltungsbereich** | **29.381 m²** | **100 %** |
|---|---|---|
| Gewerbegebiet | 27.586 m² | 93,89 |
| Straßenverkehrsflächen | 1.795 m² | 6,11 |

Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes
(Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan)



# 4. Städtebauliches Konzept/Festsetzungen

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan zu treffenden planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich sehr stark an der festgeschriebenen städtebaulichen Ordnung für den im Jahr 2014 aufgestellten Bebauungsplan „Technologie- und Gewerbepark Freital“.

Auch mit der Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Ansiedlungen parallel zur Bahnstrecke werden für relativ konkrete bereits feststehende Grundstücksflächen Angebote für Neuansiedlungen im unmittelbaren Stadtgebiet von Freital erarbeitet. Die in der vorhandenen Umgebung nördlich und südlich der Bahnstrecke bestehenden gewerblichen Nutzungen bilden den städtebaulichen Rahmen für die konkreten Festsetzungen im Plangebiet.

Für die zulässige Art der baulichen Nutzung wird deshalb flächendeckend ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und dabei der nach § 8 zulässige Nutzungskatalog soweit eingeschränkt, dass die künftig möglichen gewerblichen Nutzungen mit den tatsächlichen planerischen Zielstellungen in Übereinstimmung stehen.

So werden z. B. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als mögliche Nutzungen ausgeschlossen.

Bezüglich des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise entsprechen die getroffenen Festsetzungen in analoger Weise den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes bzw. dem sich unmittelbar anschließenden vorhandenen Gewerbegebiet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt, die eine maximale Ausnutzung der festgesetzten Nutzungsart als Gewerbegebiet und eine größtmögliche Variabilität bei der konkreten baulichen Ausformung gewährleisten.

In Anbetracht der einheitlich festgesetzten Nutzungsart und des damit geplanten Charakters eines reinen Gewerbegebietes sind gestalterische Festsetzungen größtenteils entbehrlich und so wurden allein konkrete Festsetzungen nur zu möglichen Dachformen getroffen.

Abfall und Bodenschutz

Als nachrichtliche Übernahme werden die Flächen dargestellt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Entsprechende Sanierungsmaßnahmen und –konzepte sind auf der Grundlage der vorliegenden Sondierungen und Analysen bereits in Vorbereitung.
Auf Teilflächen, auf denen dies notwendig war, wird durch den bisherigen Grundstückseigentümer, die DB AG, eine radiologische Sanierung vorgenommen. Dabei werden kontaminierte Bodenbereiche ausgehoben, entsorgt und unbelastetes Material wieder eingebaut.
Beim Vollzug des Bebauungsplanes sind weitere darüber hinaus gehende erforderliche Sanierungsmaßnahmen zu konkretisieren, was jedoch aus der Sicht der notwendigen Konfliktbewältigung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht relevant ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass mit hinreichender Sicherheit diese evtl. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen dem künftigen Verwaltungshandeln im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes überlassen werden kann.
Es ist eine geometrische Sanierung der Flächen vorgesehen, für die für den Wirkungspfad Boden – Mensch die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) als Eingreifwerte herangezogen werden.
Für die Sanierungsbereiche gilt die Nutzungseinstufung „Industrie- und Gewerbegrundstücke“.
Außerhalb des Bereiches der Flächen, auf denen die radiologische Sanierung durch die DB AG erfolgte, können Belastungen durch Radioaktivität vorkommen. Sie werden innerhalb der geometrischen Sanierung weitgehend entfernt, soweit der wirtschaftliche Rahmen dazu gegeben ist.

Im Zuge der endgültigen Bebauung durch Gewerbebauten ist bei baulichen Eingriffen in den Untergrund zu beachten, dass die Aushubmassen gefährliche Abfälle unterschiedlicher Herkunft enthalten können. Der Umgang und die Entsorgung ist dann den gesetzlichen Vorschriften entsprechend vorzunehmen. Dabei können erhöhte Kosten anfallen.
Bei allen tiefbaulichen Tätigkeiten ist sind Staubabwehungen strikt zu vermeiden.

Immissionsschutz

Bezüglich des Schallschutzes wurde ein entsprechendes Gutachten erarbeitet, bei dem die schalltechnische Vorbelastung durch bestehende Betriebe, Gewerbeflächen und Bebauungsplänen in der Nachbarschaft ermittelt wurden.
Im Rahmen dieses Gutachtens ist eine schalltechnische Kontingentierung vorgenommen worden, die gewährleisten soll, dass an benachbarten für schützenswert beschriebenen 28 Immissionsorten eine unzulässige Schallimmissionsbelastung vermieden wird. Entsprechende Festsetzungen sind dazu in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Werten handelt es sich um die der jeweiligen Teilfläche zugeordneten Emissionskontingente inklusive Zusatzkontingenten. Durch diese Kontingentierung wird eine immissionswirksame Schallleistung definiert, bei deren Einhaltung die festgelegten Planwerte an Immissionsorten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eingehalten werden können.

Der nach den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) ermittelte Beurteilungspegel der auf der Teilfläche errichteten Anlage (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) darf unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht höher sein als das Immissionskontingent, welches sich aus den Emissionskontingenten ergibt. Dies ist bei jeder Anlage durch geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

Gehören einem Eigentümer mehrere Flurstücke, so obliegt es dem Eigentümer darauf zu achten, dass verfügbare Kontingente nicht mehrfach vergeben werden.
Da nicht unterstellt werden kann, dass ein Eigentümer sich dessen bewusst ist, wird angeregt, auf diesen Umstand geeignet hinzuweisen.

Gewässerschutz

Gemäß aktuellen Angaben des Erschließungsplaners vom Februar 2018 werden im Plangebiet drei neue Grundwassermessstellen installiert. Diese Standorte wurden als redaktionelle Korrektur in die Planzeichnung aufgenommen. Die ursprünglich als Bestand dargestellte Grundwassermessstelle im Bereich des Flurstückes 85/36 südlich des Döhlener Gewerberinges soll zurückgebaut und in unmittelbarer Nähe dazu neu errichtet werden.

## 5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Zufahrten von der Carl-Thieme-Straße aus, eine Zufahrt im Bereich der Lutherstraße und eine Zufahrt in direkter Form vom Döhlener Gewerbering aus, die eine Anbindung an die Schachtstraße hat.
Für die innere Erschließung des nordöstlichen Teils des Plangebietes ist eine Stichstraße mit Anschluss an die Carl-Thieme-Straße vorgesehen.
Damit ist die verkehrliche Erschließung sämtlicher potenzieller Gewerbegrundstücke als ausreichend zu betrachten.
Die vorhandenen Brücken über die Lutherstraße sollen vollständig abgebrochen werden.

Die technische Ver- und Entsorgung ist grundsätzlich über das vor Ort vorhandene Erschließungssystem als gesichert zu betrachten.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
Der Anschluss der südlichen Gewerbegrundstücke ist über den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Döhlener Gewerbering gesichert.
Sämtliche Anschlussleitungen an das vorhandene öffentliche Netz sind im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes durch den jeweiligen Gewerbetreibenden vorzunehmen. Zur Schmutzwasserentsorgung der Gewerbegrundstücke an der Lutherstraße erfolgt ein Kanalneubau mit Anschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal Lutherstraße.

Das gleiche gilt für die nördlichen Gewerbegrundstücke südlich der Carl-Thieme-Straße, die ebenfalls an den Mischwasserkanal Lutherstraße angeschlossen werden sollen.
Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt für Teile des südlichen Plangebietes, welches sich in direkter Nachbarschaft zum Döhlener Gewerbering befindet, in den in der Straße vorhandenen Regenwasserkanal.

Eine Kanalnetznachrechnung durch die Technischen Werke Freital ergab, dass das nachgeordnete Kanalnetz die anfallenden Regenwassermengen des restlichen Plangebietes nicht aufnehmen kann.
Zur Aufnahme des zusätzlich anfallenden Regenwassers werden deshalb entsprechende Vorkehrungen getroffen, um die zulässige Einleitmenge in das Regenwassernetz nicht zu überschreiten. Sowohl im Norden als auch im Süden des Plangebietes sollen dafür nach gegenwärtigem Erkenntnisstand entsprechende Stauraumkanäle geplant und errichtet werden.
Konkrete Ausführungsunterlagen befinden sich in der Erarbeitung und liegen den zuständigen Behörden bereits vor.

Die Erschließung des Standortes mit Trinkwasser wurde teilweise bereits beim Bau des Technologieparks Freital berücksichtigt. Für den südlichen Teil des Plangebietes ist ein Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung im Döhlener Gewerbering möglich.
Zur Trinkwassererschließung der Gewerbegrundstücke an der Lutherstraße erfolgt der Neubau einer ca. 30 m langen Stichleitung von der Hauptleitung Lutherstraße aus. Zur Trinkwasserversorgung der Gewerbegrundstücke im nördlichen Teil des Plangebietes ist der Neubau einer ca. 105 m langen Stichleitung von der Hauptleitung Lutherstraße aus erforderlich.

Für die Versorgung mit Elektroenergie sind entsprechende Anschlussleitungen im Niederspannungsbereich neu zu verlegen. Eine Gasversorgung des Plangebietes ist ebenfalls möglich, wobei auch für dieses Medium entsprechend neue Leitungsverlegungen erforderlich sind.

Hinweise des Sächsischen Oberbergamtes

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem über Jahrhunderte hinweg umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden.

Im unmittelbaren Bereich des Plangebietes wurde in ca. 30 - 200 m Teufe Steinkohle abgebaut. Bei den geringen Teufenlagen nördlich der Lutherstraße K 9077 reicht der Gebirgsdruck oft nicht aus, die Abbauhohlräume in berechenbaren Zeiten wieder vollständig zu schließen. Infolge des Zubruchgehens der alten Grubenbaue können hier auch in Zukunft negative Einwirkungen auf die Tagesoberfläche (Tagebrüche, Senkungen) nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher für diesen Teil des Plangebietes empfohlen, bautechnische Sicherungsmaßnahmen vorzusehen, die in der Lage sind bergbaubedingte Bodenbewegungen schadlos aufzunehmen.

Unmittelbar südlich der Wilsdruffer Straße ist zudem eine horizontale Auffahrung in Niveau des Elbstollens risskundig. Aufgrund der relativ großen Überdeckung von ~ 50 m ist daraus keine Gefährdung abzuleiten.

Da das Plangebiet in einem alten Bergbaugebiet liegt, wird für konkrete Baumaßnahmen empfohlen, vor Beginn entsprechend § 8 Abs. 1 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. Nr. 5) objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen.

Hinweise der DB AG

Die zukünftige Bebauung ist zwingend auf die Belange der benachbarten im Betrieb befindlichen Gleisanlagen abzustimmen. Dies gilt auch für die Bautätigkeit.
Entsprechende Kontaktdaten werden zur Verfügung gestellt.

# 6. Belange von Natur und Landschaft

## 6.1 Landschaftsökologische Grundlagen

Naturräumlich betrachtet liegt Freital auf der Grenze von zwei Landschaftseinheiten. Im Westen gehört Freital zum „Mittelsächsisches Lößhügelland“ und im Osten zum „Osterzgebirge“.
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 Potenziale. 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 Planungsgebiet betrifft eine im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasste altlastenverdächtige Fläche (Altstandort „Bahnhof Potschappel“, SALKA-Nr. 90200748).

Innerhalb dieses Bereiches gibt es durch Tailings aus der Uranaufbereitung radiologisch belastete Flächen. Dort erfolgt durch den bisherigen Grundstückseigentümer, die DB AG eine radiologische Sanierung (Flächen verkauft). Die Anforderungen nach Bodenschutzrecht werden mit den nachfolgenden Sanierungsmaßnahmen (geometrische Sanierung durch den Erwerber TGF) dokumentiert und für den Endnutzer zugänglich gemacht.

Des Weiteren gehören Teilflächen zur Verdachtsfläche Nr. 21 des Altlastenkatasters des Bundesamtes für Strahlenschutz (BfS). Es handelt sich um mit natürlichen Radionukliden kontaminierte Auffüllungen. Diese Fläche wird durch den bisherigen Grundstückseigentümer, die DB AG, radiologisch saniert, indem die kontaminierten Bodenbereiche ausgehoben, entsorgt und unbelastetes Material (Z 0) eingebaut wird.
Der zu erweiternde „F2 Freitaler Technologiepark“ in unmittelbarer Nachbarschaft des Planungsgebietes befindet sich auf einer sanierten Altlast, welche ebenfalls im SALKA unter der Nr. 90200398 mit der Bezeichnung „Sächs. Kunststofftechnik, Wk 1 (Toom,W.Ar)“ erfasst ist.
Das Grundwasser ist laut Landschaftsplan der Stadt Freital (Arbeitsstand 1997) relativ geschützt und hat eine mittlere Gefährdung. Die Beschaffenheit des Grundwassers im Plangebiet ist derzeit nicht bekannt. Im Zuge der Sanierung des Altstandortes werden 3 neue Grundwassermessstellen im Abstrom des Sanierungsgebietes errichtet und die Grundwasserbeschaffenheit ermittelt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist mit vorhandenen standortrelevanten Belastungen des Grundwassers zu rechnen.
Im Zuge der Altlastensanierung werden Bodenmaterialien zur Verfüllung der Baugruben teilweise auch im Grundwasserbereich eingebracht. Durch die zunehmende Versiegelung von Flächen ist mit einer Verringerung der Grundwasserneubildung im Bereich des B-Plangebietes zu rechnen.
Im näheren Bereich des B-Plans kommen keine Fließ- und Stillgewässer vor. Der Fluss Vereinigte Weißeritz ist das nächstgelegene Fließgewässer und ist ein Gewässer 1. Ordnung.

Die Vereinigte 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 Wirkbereichs des B-Plangebiets. Direkte und indirekte Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.
Bedingt durch die Aufgabe der Nutzung und die teils sukzessive Entwicklung hat sich das Plangebiet in den letzten Jahren als potentieller Lebensraum für verschiedene Tierarten entwickelt.
Im Zuge der Sanierung von den Altlasten durch die Deutsche Bahn AG und den damit verbundenen Bodenaustausch mussten Exemplare der Zauneidechse auf angrenzende neu geschaffene Ersatzhabitate umgesiedelt werden.

Zum Nachweis der Besiedlung durch geschützte Tierarten und zur Ermittlung möglicher Maßnahmen zum Schutz bzw. der Erhaltung der Populationen wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Naturschutzinstitut Region Dresden e.V. erarbeitet. Mittlerweile liegt ein Endbericht der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan "F2-A Freitaler Technologiepark - Erweiterung" mit dem Stand vom 31.05.2017 vor. Im Rahmen dieses Endberichtes wurden die Ergebnisse der seit Auftragsbeginn vom 23.08.2016 bis Anfang März 2017 durchgeführten Artenerfassungen für ausgewählte Tiergruppen dargestellt sowie notwendige Maßnahmen zur Abwendung der Verbotstatbestände genannt. Im Rahmen der Untersuchung wurde das B-Plangebiet in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*), verschiedener Vogelarten, Fledermausarten und der Nachtfalterart des Nachtkerzenschwärmers (*Proserpinus proserpina*) geprüft. Die bisherige Prüfung führte zu folgenden Ergebnissen:

Der Gesamtbestand der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) auf der 3,25 ha großen Untersuchungsfläche wird auf Grundlage von im Spätsommer 2016 abgefangenen und gesichteten Jungtiere auf insgesamt 230 Tiere geschätzt. Es handelt sich laut Endbericht um ein besonders schützenswertes Vorkommen bzw. einen schützenswerten Lebensraumkomplex, der im Rahmen des Bebauungsplans einer eingehenden artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen werden soll.

Die Prüfung der Avifauna ergab, dass aufgrund der Vorbelastung nur potenzielle Vorkommen von 19 Brutvogelarten prognostiziert werden können. Davon sollen laut Gutachten 4 Brutvogelarten des gehölzreichen Halboffenlandes einer weiteren intensiven Prüfung unterzogen werden. Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans wird ein Großteil der durch Brutpaare im Untersuchungsgebiet genutzten Strukturen zerstört werden.

Das Untersuchungsgebiet ist für Fledermäuse als Jagdgebiet geeignet. Das Vorhandensein von Fortpflanzungsstätten in den Gehölzen kann aufgrund des geringen Alters des Gehölzbestandes ausgeschlossen werden. Ein leer stehendes Bahngebäude hat laut Untersuchung ein Quartierpotenzial als Fortpflanzungsstätte für gebäudebewohnende Fledermausarten wie z.B. die Zwergfledermaus oder die Breitflügelfledermaus. Wird das Gebäude saniert oder abgerissen, muss mit einer Betroffenheit von Fledermäusen und dem Eintreten der Verbotstatbestände gerechnet werden.

Ein Nachweis dieser seltenen Nachtfalterart des Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) gelang nicht. Es wird eingeschätzt, dass sich Nachtkerzenschwärmer aller Wahrscheinlichkeit nach nicht im Untersuchungsgebiet reproduziert oder dort überwintert. Damit entfällt eine weitergehende Prüfung und es werden diesbezüglich keine speziellen Artenschutzmaßnahmen notwendig.

## 6.2 Zu erwartende Auswirkungen des Bauvorhabens auf naturräumliche Potenziale

Mit der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes sind auf Grund der erheblichen Vorbelastung und der bereits bestehenden Versiegelung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Die Belange des Artenschutzes, hier insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), sind mit den geplanten vorgezogenen Maßnahmen (Umsiedlung Habitat der Zauneidechse) berücksichtigt.

Arten- und Biotoppotential:

Die am westlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Vegetationsflächen mit ihrem Baumbestand bleiben erhalten und werden mit ergänzender Bepflanzung weiterentwickelt. Im Rahmen der Bauphase sind die betreffenden Flächen durch Bautätigkeit gefährdet, mit geeigneten Schutzmaßnahmen können Beeinträchtigungen minimiert bzw. ausgeschlossen werden.

Mit dem Verlust von Sukzessionsflächen im Plangebiet geht ein temporärer Lebensraum verloren, der seit der Nutzungsaufgabe der Rangierflächen weitestgehend ohne Pflege geblieben war. Dementsprechend hatten sich Zauneidechsen angesiedelt, für die in Vorbereitung der Altlastensanierung bereits eine neue Fläche hergerichtet worden ist. Diese Fläche liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb geplanter Bauflächen. Aus diesem Grund muss diese Fläche als vorgezogene Maßnahme nochmals umgesetzt und an anderer Stelle dauerhaft etabliert werden.
Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans wird ein Großteil der Lebensräume der nachgewiesenen und potenziell vorkommenden geschützten Arten zerstört werden. In diesem Zusammenhang muss mit dem Eintritt mehrerer Verbotstatbestände gerechnet werden. Deshalb sind Erhaltung-, Vermeidungs-, Schutz- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden notwendig, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die betrachteten Arten(gruppen) abwenden zu können:

- V1 Vorkontrolle auf Vorkommen geschützter Arten
- V2 konfliktvermeidende Bauzeitenregelung
- V3 Bergung/Umsiedlung geschützter Arten
- V4 ökologische Baubegleitung
- V5 Planerischer Schutz und Erhalt von Habitatflächen
- V6 Verminderung des Kollisionsrisikos an Glasflächen

Zusätzlich werden folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) notwendig:

- CEF1 Anbringung/Einbau von Fledermaus-Ersatzquartieren
- CEF2 Schaffung von Habitatflächen für die Zauneidechse außerhalb des Eingriffsgebietes
- CEF3 Aufwertung von Lebensräumen für Halboffenlandbewohner (Avifauna)

Trotz der Umsetzung und Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans nicht in jedem Fall abgewendet werden. Es kann sich ergeben, dass es im Rahmen der ökologischen Baubegleitung notwendig wird, Einzeltiere (Fledermäuse, Vögel) zu deren Schutz aus dem zu sanierenden nischenreichen Güterboden zu bergen und umzusiedeln, um eine Tötung oder Schädigung der Tiere zu vermeiden. Des Weiteren wird beim Eingriff in Zauneidechsenlebensräume eine Umsiedlung der Tiere zu deren Schutz notwendig. Für das Bergen bzw. Fangen von geschützten Wildtieren ist die Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung notwendig, da dies einen Verbotstatbestand darstellt.
Um die Funktion des Bahngebäudes als potenzielles Fledermausquartier zu klären, soll die Erfassung der Fledermäuse durch einen Fachgutachter im und am Bahngebäude in der Zeit vom April bis Oktober 2018 erfolgen. Im Ergebnis sollen konkrete Maßnahmen der Schaffung von Ersatzquartieren in räumlicher Nähe geplant und 2018 umgesetzt werden.

<u>Bodenpotenzial:</u>

Hauptindikation für die Qualität des Bodens ist das natürlich gewachsene Bodenprofil als Ausdruck Jahrhunderte andauernder Nutzung.
Bei der bisherigen Nutzung des Geländes ist davon auszugehen, dass das Bodengefüge bereits tiefgründig und nachhaltig verändert wurde und dem natürlichen Zustand nicht mehr entspricht. Deshalb sind erhebliche, nachhaltige Umweltauswirkungen 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 zusätzlichen Beeinträchtigungen 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.
Zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen sollten innerhalb der Baugrundstücke Pkw-Stellplätze und Feuerwehrzufahrten in sickerfähiger Bauweise (Rasenpflaster, Rasengitterstein, Schotterrasen) angelegt werden, allerdings ist dies nur dann möglich, wenn eine Belastung oder Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

Wasserpotenzial:

Für das Wasserpotenzial sind keine erheblichen, nachhaltigen Umweltauswirkungen gegeben, da bis auf mögliche bauzeitliche Auswirkungen kein dauerhafter Schadstoffeintrag erfolgt und auch eine Sanierung der Altlastenfläche (Altstandort „Bahnhof Potschappel“, SALKA-Nr. 90200748) erfolgt. Es kommt zu einer geringen Neuversiegelung gegenüber dem Ausgangszustand. Es ist eine Rückhaltung von Niederschlagswasser und damit eine verzögerte Abgabe in die Vorflut geplant.
Entsprechend Hinweisen des Landratsamtes können die Auswirkungen auf das Grundwasser wie folgt beurteilt werden:
Mengenmäßiger Zustand:
Der Grundwasserkörper befindet sich in einem guten mengenmäßigen Zustand. Mengenmäßige Auswirkungen auf das Grundwasservorkommen sind gering. Eine Verschlechterung des mengenmäßigen Zustands des Grundwasserkörpers ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Auswirkungen des Vorhabens auf den mengenmäßigen Zustand des Grundwassers sind als nicht erheblich zu bewerten.
Chemischer Zustand:
Der Grundwasserkörper befindet sich derzeit aufgrund der Überschreitung von Schwellenwerten gemäß Anlage 2 der Grundwasserverordnung für die Parameter Nitrat, Sulfat, Trichlorethen und Tetrachlorethen in einem schlechten chemischen Zustand. Spätestens bis zum Jahr 2027 ist der Grundwasserkörper in einen guten chemischen Zustand zu überführen.

Bei einer Verfüllung der Baugruben im Grundwasserbereich mit unbelasteten Materialien kann eine Verschlechterung des Grundwasserkörpers vermieden werden. Durch die Sanierung des Altstandorts sind grundsätzlich positive Auswirkungen auf die Grundwassergüte zu erwarten. Es dürfen im Grundwasserbereich (d. h. bis 1 m über dem höchsten Grundwasserstand) nur unbelastete Bodenmaterialien eingebracht werden, um nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserbeschaffenheit zu vermeiden. Bauzeitliche Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen auf die Grundwasserbeschaffenheit können bei Beachtung der Sorgfaltspflicht auf ein tolerierbares Maß begrenzt werden.

Sofern die Sanierung des Altstandortes ordnungsgemäß entsprechend der Sächsischen Altlastenmethodik erfolgt und die wasserrechtlichen Anforderungen bei der bauzeitlichen Ausführung der Sanierungsmaßnahmen sowie beim Einbringen von Stoffen im Grundwasserbereich beachtet werden, sind die Auswirkungen des Vorhabens auf den chemischen Zustand des Grundwassers als nicht erheblich zu bewerten.

Klimapotenzial:

Das Klimapotenzial (= Fähigkeit des Raumes, auf klimatisch belastende Situationen - wie starke Aufheizung - ausgleichend zu wirken) und Luftqualität werden durch die geplante Baumaßnahme nicht wesentlich beeinflusst. Die bisherige Nutzung durch die DB AG mit den Gleisanlagen und Schotterflächen hatte eine eher negative lokalklimatische Auswirkung, da auf den Flächen jegliches Großgrün mit seiner ausgleichenden Wirkung fehlte.
Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes geht zwar eine Erhöhung des Versiegelungsgrades einher, gleichzeitig wird das Plangebiet jedoch mit Großgrün gegliedert, das durch Verschattung und Transpiration zu einem lokalklimatischen Ausgleich der Erwärmung durch Versiegelung kommt. Insofern sind mit dem Vollzug der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Klimapotenzial zu erwarten.

Erholungspotenzial / Landschaftsbild

Mit dem geplanten Gewerbegebiet werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher keine Bedeutung für eine Erholungsnutzung hatten. Das Orts- und Landschaftsbild erfährt durch die neue Bebauung keine negative Veränderung. Modernere und kleinteiligere Bebauung mit einem höheren Anteil an Großgrün führt zu einer deutlichen Verbesserung des Ortsbildes.

## 6.3 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept zielt darauf ab, die aus naturschutzfachlicher Sicht notwendige Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten. Auf Grund fehlender öffentlicher Flächen kann hierzu nur die Begrünung von Freiflächen auf den einzelnen Grundstücken herangezogen werden.
Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über Anbindungen an das öffentliche Straßennetz auf der Westseite des Plangebietes. Entlang der öffentlichen Straßen sind abschnittsweise Baumpflanzungen festgesetzt bzw. bereits realisiert, die künftig im Geltungsbereich des B-Planes auf privaten Flächen stehen werden. Um diese Bäume zu sichern, sind sie in der Plandarstellung des B-Planes als zu erhaltende Baumstandorte standortgenau eingetragen. Diese in Nord-Süd-Richtung stehenden Baumreihen sind ein wichtiges Element der inneren Durchgrünung des Stadtteiles. Diese Baumstandorte werden mit Vorgaben für weitere Baumpflanzungen im Plangebiet ergänzt, so dass eine Strukturierung des Gebietes erreicht werden kann.

Für die notwendigen Stellplatzanlagen wurde aus gestalterischen und lokalklimatischen Gründen eine Mindestbegrünung von 1 Baum je 10 Stellplätze festgesetzt.
Aus gleichem Grund wird die Anpflanzung von Klettergehölzen an ungegliederten Fassadenflächen festgesetzt.
Um die innere Durchgrünung des Gewerbegebietes sicherzustellen, ist vorgegeben, dass je 250 m² bebauter Grundfläche mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten ist.