

## **Abwägungsvorschlag - Umgang mit eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der Ergänzungssatzung „Wurgwitz – Teil von Flurstück 76/7 und 76/15“, Gemarkung Wurgwitz**

---

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auf der Grundlage des Satzungsentwurfes in der Fassung vom Juli 2021.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes in der Zeit vom 23.08.2021 bis einschließlich 24.09.2021 vorgenommen. Während dieser Auslegungsfrist wurden seitens der Öffentlichkeit Stellungnahmen zu den vorliegenden Planunterlagen abgegeben, die unter III. behandelt werden.

### **I. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die keine Anregungen vorgebracht bzw. sich zu Belangen geäußert haben, die nicht vom jeweiligen Träger öffentlicher Belange zu vertreten und nicht aus anderen Gründen notwendigerweise in die Abwägung einzustellen sind.**

#### **Keine Abwägung**

- Landesdirektion Sachsen,  
(Stellungnahme per mail vom 01.09.2021)
  - der Satzungsentwurf steht mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich im Einklang
  
- Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge  
(Stellungnahme vom 22.09.2021)
  - Belange Regionalentwicklung
    - keine Einwände; mit Hinweis auf Stellungnahmen LD Sachsen und RPV
  - Belange Menschen mit Behinderung
    - keine Bedenken; kein Abwägungserfordernis
  - Belange Siedlungshygiene
    - keine Bedenken; kein Abwägungserfordernis
  
- Landesamt für Denkmalpflege  
(Stellungnahme vom 23.08.2021)
  - nicht berührt
  
- Landesamt für Archäologie  
(Stellungnahme vom 25.08.2021)
  - keine Einwände
  
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal-Osterzgebirge  
(Stellungnahme vom 07.09.2021)
  - keine entgegenstehenden regionalplanerischen Belange
  
- Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie  
(Stellungnahme vom 21.09.2021)
  - keine Bedenken; mit Hinweisen zur natürlichen Radioaktivität, Geologie und Regenwasserversickerung
  
- Landesamt für Straßenbau und Verkehr, NL Meißen  
(Stellungnahme vom 02.09.2021)
  - keine Einwände
  
- Deutsche Telekom Technik GmbH  
(Stellungnahme vom 27.08.2021)

- keine Einwände; mit Hinweisen zum Leitungsbestand
- Wasserversorgung Weißeritzgruppe  
(Stellungnahme vom 21.09.2021)
  - keine Einwände; mit Hinweisen zum Leitungsbestand
- GDMcom Leipzig  
(Stellungnahme vom 25.08.2021)
  - nicht betroffen
- Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal  
(Stellungnahme vom 01.09.2021)
  - keine Bedenken
- Freitaler Stadtwerke GmbH  
(Stellungnahme vom 30.08.2021)
  - keine Bedenken; mit Hinweisen zur Bauausführung und zum Leitungsbestand

## II. Abwägungsrelevante Belange und Hinweise von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge  
(Stellungnahme vom 22.09.2021)

- Denkmalschutz  
Stellungnahme: Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befinden sich keine Baudenkmale und sie liegt auch nicht innerhalb eines archäologischen Relevanzbereiches. Folglich werden gegenüber des Vorhabens keine Bedenken geäußert, wenn nachfolgende Hinweise beachtet werden.

Da bei Erdarbeiten jederzeit archäologische Funde auftreten können, die nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz als geschützt gelten, ist folgender Hinweis aufzunehmen:

"Archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie (LfA), Zur Wetterwarte 7 in 01109 Dresden, und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Erdarbeiten - auch außerhalb der gekennzeichneten Relevanzbereiche - Bodendenkmale entdeckt werden ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 SächsDSchG)."

Die ausführenden Firmen sind auf die Anzeige- und Sicherungspflicht von Bodenfunden schriftlich hinzuweisen.

### **Abwägungsvorschlag: Dem Hinweis wird nicht gefolgt.**

Die Denkmalschutzbehörde stellt fest, dass es sich bei dem Satzungsgebiet nicht um einen archäologischen Relevanzbereich handelt. Das Landesamt für Archäologie hat keine Einwände vorgetragen.

Es ist nicht Aufgabe einer Ergänzungssatzung allgemein auf alle in Frage kommenden fachgesetzlichen Regelungen hinzuweisen, die für die Ebene der Bauausführung beachtlich sein können.

Soweit es sich um konkrete auf das jeweilige Vorhaben bezogene fachgesetzlich erforderliche Genehmigungen handelt, sind diese Bestandteil der Baugenehmigung (aufgedrängtes Fachrecht) bzw. ist darauf im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens hinzuweisen. Dies gilt auch für die Hinweise zur Bauausführung.

- Naturschutz

Seitens der unteren Naturschutzbehörde (UNB) wird wie folgt Stellung genommen:

Der Planbereich der in Aufstellung befindlichen "Ergänzungssatzung Wurgwitz", umfasst die Flurstücke 76/7 (teilweise) und 76/15 der Gemarkung Wurgwitz. Unmittelbar grenzt das Biotop "Streuobstwiese südlich Wurgwitz", kartiert unter der Nr. 4947U445, an.

Zu diesem Vorhaben fand am 23.05.2019 eine Ortbesichtigung mit der Eigentümerin und der Stadt Freital statt. Es wurde dabei folgendes festgelegt:

- Erhaltung der auf den Grundstücken befindlichen Obstgehölzen (Altbäume)
- klare räumliche Trennung zwischen Biotop und Bebauung durch einen Zaun
- in einer möglichen Bauphase ist darauf zu achten, dass der Bereich der Streuobstwiese frei von jeder Form von Ablagerungen bleibt
- Der Bau von 2 EFH stellt gemäß § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) V. m. § 9 Abs. 1 Punkt 2 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und ist gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG zulässig, wenn eine entsprechende Kompensation (Ausgleichsmaßnahmen) nachgewiesen wird.

Diese zuvor benannten und festgelegten Vorabstimmungen finden unzureichend bzw. keine Beachtung in den eingereichten Unterlagen und sind zwingend in geeigneter Weise in die Planunterlagen mit aufzunehmen.

- Altbäume:

Die auf den Grundstücken befindlichen Altbäume stehen an der Grundstücksgrenze und sollten, soweit es möglich ist, erhalten bleiben. Die Altbäume haben einen hohen Stellenwert für den Biotop und Artenschutz bezüglich der unmittelbar angrenzenden Streuobstwiese. Ein Pflegeschnitt ist sicher erforderlich. Der Erhalt der Altbäume ist in der Satzung in geeigneter Weise mit aufzunehmen.

- Klare räumliche Trennung Biotop/Bebauung:

Vor Ort wurde besprochen, dass einer Bebauung nur zugestimmt wird, wenn eine klare räumliche Trennung zwischen Bebauung und Streuobstwiese durch einen Zaun stattfindet. Nur so ist ein Schutz des Biotops möglich. Eine gärtnerische Nutzung der Biotopfläche ist nicht zulässig. Die Einfriedung ist in der Satzung zu verankern.

- Keine Beeinträchtigung des Biotopes in der Bauphase:

Gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG sind alle Handlung, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

Insbesondere in der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine Ablagerungen im Bereich des gesetzlich geschützten Biotops erfolgen. Dieser Hinweis ist in der Satzung mit aufzunehmen.

- Ermittlung Kompensation durch eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung:

Das Vorhaben stellt gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1 Pkt. 2 SächsNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und ist gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG zulässig, wenn Kompensation (Ausgleichsmaßnahmen) nachgewiesen werden. Diesbezüglich ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erarbeiten und einzureichen.

Laut Unterlagen geht der Planer von einer Gesamtversiegelung von 400 bis 500 m<sup>2</sup> aus. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ist dieser Wert unrealistisch.

In der Bewertung der Versiegelung der gesamten Ergänzungssatzung sind alle Versiegelung zu berücksichtigen u. a. Gebäude, Terrasse, Garagen, Zufahrt, etc. - aber auch die Zufahrtsstraße für beide Flurstücke.

Als Kompensation sind hier geeignete Maßnahmen im Plangebiet bzw. im Stadtgebiet von Freital zu finden.

Für die Fällung der Nadelgehölze wird laut eingereichter Unterlagen die Pflanzung von mindestens 8 hochstämmigen Obstgehölzen geplant. Diese Maßnahme wird von Seiten der UNB begrüßt und ist eine sinnvolle Abgrenzung zwischen Bebauung und Streuobstwiese.

**Abwägungsvorschlag: Den Forderungen kann überwiegend nicht gefolgt werden.**

Die Naturschutzbehörde verweist auf „Festlegungen“ mit der Eigentümerin und der Stadt Freital. Dazu ist anzumerken: Die Abwägung der von der Satzung berührten öffentlichen und privaten Belange ist ausschließlich dem Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital vorbehalten. Vorabbindungen – auch im Sinne sogen. Abstimmungen auf Verwaltungsebene – sind dabei unzulässig und würden als Abwägungsmangel zur Nichtigkeit der Satzung führen.

Entgegen der Darstellung handelt es sich bei dem Bau von 2 EFH gerade nicht um einen Eingriff gemäß § 14 Absatz 1 BNatSchG, der nach § 15 Absatz 2 BNatSchG zu kompensieren ist, da für Vorhaben dieser Art § 18 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 BNatSchG gelten.

Die Verpflichtung zur Beachtung der Ausgleichsregelung ergibt sich aus § 34 Absatz 5 Satz 4 i. V. m. §§ 1a Absatz 3 und 2a Satz 2 Nummer 1 BauGB. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat sich die Große Kreisstadt Freital somit in der für dieses Verfahren notwendigen Art und Weise mit den Fragen von Eingriff und Ausgleich auseinandergesetzt.

Die Auseinandersetzung mit den Fragen von Eingriff und Ausgleich hat nach den geltenden rechtlichen Vorschriften in erster Linie verbal argumentativ zu erfolgen. Aus dieser fachlich qualifizierten Bewertung sind entsprechende Festsetzungen für einen angemessenen Ausgleich des zu erwartenden Eingriffes zu treffen.

Genau dies ist im vorliegenden Fall in ausreichender Weise geschehen. Ergänzend wird auf die Ausführungen unter Punkt 4 der Begründung – Erläuterungen zum Umweltschutz – verwiesen.

Die Große Kreisstadt Freital verfügt über eine Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz von Bäumen und deren Wurzelbereichen auf dem Gebiet der Großen Kreisstadt Freital vom 6. Oktober 2011), die selbstverständlich auch für den Bereich der vorliegenden Satzung gilt. Damit besteht keinerlei Erfordernis einer zusätzlichen – städtebaulich zu begründenden – Festsetzung, die im Ergebnis denselben Regelungsinhalt hätte.

Auch grenzt die vorhandene Streuobstwiese nicht unmittelbar an. Erst durch den festgesetzten Ausgleich wird die vorhandene Streuobstwiese bis an die Grenze der in den Innenbereich einbezogenen Flächen erweitert.

Mit der getroffenen Festsetzung der Fläche für Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB) wird gleichzeitig eine Abgrenzung zwischen der geplanten Bebauung und der südwestlich angrenzenden Streuobstwiese geschaffen.

Die geforderte Errichtung eines Zaunes als Abgrenzung der vorhandenen Streuobstwiese, die etwa 12 bis 13 m Abstand zur Grenze der in den Innenbereich einbezogenen Fläche hat, ist mangels Rechtsgrundlage nicht festsetzbar. Auch wäre die Errichtung eines Zaunes im Außenbereich bereits baurechtlich unzulässig. Der geforderte Schutz des Biotopes ergibt sich im Übrigen bereits aus den entsprechenden Vorschriften des Naturschutzrechtes (vgl. dazu § 30 Absatz 2 BNatSchG i. V. m. § 21 Absatz 1 Sächs-NatSchG).

- Immissionsschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes (Lärmschutz) bestehen zur oben genannten Ergänzungssatzung keine Bedenken, wenn folgende Hinweise mit aufgenommen und beachtet werden:

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

Von Geräuschen, deren vorherrschende Energieanteile unter 90 Hz liegen (tieffrequente Geräusche, z. B. langsam laufende Ventilatoren, Auspuffanlagen langsam laufender Verbrennungsmotoren, Brenner in Verbindung mit Feuerungsanlagen, Kolbenkompressoren, Luft-Wärmepumpen) können schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen. Hier sollte durch ingenieurtechnischen Sachverstand geprüft werden, ob die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

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

Im Rahmen der bisherigen Planungen ist von einem gesteigerten Konfliktpotential in Bezug auf die Umweltauswirkungen Lärm zu rechnen. Relevante Außenschallquellen wie

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.

Oftmals wurden die Bauherren falsch oder auch gar nicht über die korrekte bzw. optimale Aufstellung und Ausrichtung der Anlagen beraten.

**Abwägungsvorschlag: Den Hinweisen kann nicht gefolgt werden.**

Die Hinweise betreffen – wenn überhaupt – ausschließlich den Vollzug der Satzung.

Mit der vorliegenden Satzung werden (lediglich) Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Weder handelt es sich um eine Planung noch wird ein Plangebiet festgesetzt. Auch die Art der Nutzung wird nicht festgesetzt, so dass bereits aus diesem Grunde keinerlei Festsetzungen auf der Grundlage baugebietsspezifischer Immissionsrichtwerte getroffen werden können.

Ob die allgemein aufgezählten Anlagen (u. a. Luftwärmepumpen, Klein-Blockheizkraftwerke (BHKW), Klima-Lüftungsanlagen) überhaupt errichtet bzw. installiert werden, ist erst bei der Erstellung der Bauvorlagen zu klären und damit der Ebene des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zuzuordnen.

Jedenfalls ist es nicht Aufgabe einer städtebaulichen Satzung potenzielle Bauherren auf alle möglichen fachgesetzlich zu beachtenden Anforderungen hinzuweisen. Dies ist ggf. im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erforderlich und liegt regelmäßig im Verantwortungsbereich des Erstellers der Bauvorlagen.

- **Gewässerschutz**

Seitens des Referats Gewässerschutz bestehen keine Einwände zu dem Vorhaben, wenn folgende Hinweise beachtet werden.

Folgendes ist bei der weiteren Planung zu beachten:

**Abwassertechnische Erschließung:**

Entsprechend der Ausführungen in der Begründung zur Ergänzungssatzung ist die abwassertechnische Grundstückerschließung im Trennsystem vorgesehen. Die Möglichkeit der Nutzung des öffentlichen Regenwasserkanals zur Niederschlagsentwässerung scheint demnach noch unklar zu sein.

Sollte die Nutzung des öffentlichen Regenwasserkanals ausscheiden, besteht für den Standort aufgrund dessen Lage und damit verbundener fehlender Vorflutmöglichkeiten, nur die Variante der Niederschlagswasserversickerung. Anhand der Ausführungen in der Begründung ist von eher ungünstigen Versickerungsbedingungen auszugehen. Dieser Umstand sollte rechtzeitig hinreichend geprüft werden.

Die gesicherte Erschließung ist im Bauantrag nachzuweisen.

**Flächenversiegelung:**

Die vorhabenbezogene Flächenversiegelung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Dem entsprechend sind Zuwegungen und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Niederschlagswasser von kleineren befestigten Flächen sollte breitflächig auf begrünte Grundstücksflächen abgeschlagen werden, sofern der Verbleib des Niederschlagswassers auf den eigenen Grundstückflächen gesichert werden kann.

**Hinweis zu etwaiger Erdwärmesondenanlagen (Erdwärmenutzung):**

Der Standort befindet sich in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen, die zum Teil auch oberflächennah vorhanden sein können. Sind Tiefenbohrungen im Zusammenhang mit einer Erdwärmenutzung vorgesehen, sollte vor Beginn deren Planung rechtzeitig eine standort- und projektbezogene Mitteilung des Sächsischen Oberbergamtes eingeholt werden. Die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Im Fall von zu erwartenden Hohlräumen im Bereich der geplanten Bohrtiefe, ist mit einer Versagung der Erlaubnis zu rechnen.

**Abwägungsvorschlag: Den Hinweisen wird gefolgt.**

Die Hinweise betreffen überwiegend den Vollzug der Satzung. Hinsichtlich der Hinweise zur abwassertechnischen Erschließung werden die Ausführungen unter Punkt 3 der Begründung unter Beachtung der Anregungen zur Abwasserbeseitigung in der Stellungnahme der Technischen Werke Freital GmbH vom 14.09.2021 redaktionell aktualisiert.

Ob Erdwärmesondenanlagen errichtet werden, ist erst bei der Erstellung der Bauvorlagen zu klären und damit der Ebene des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zuzuordnen. Jedenfalls wird auch aufgrund der Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes vom 14.09.2021 ein Hinweis zur bergbaulichen Situation im Satzungsgebiet in die Begründung zur Satzung aufgenommen.

- Abfall, Boden und Altlasten

Aus Sicht des Referates Abfall/Boden/Altlasten gibt es zur Ergänzungssatzung kritische Anmerkungen im Zusammenhang mit der Versiegelung der Bodenfläche. Näheres ist den Feststellungen zu entnehmen.

Feststellungen:

Die textlichen Festsetzungen enthalten keine Festlegung zur max. zulässigen Grundflächenzahl. Damit kann von der nach BauNVO zulässigen GRZ bei einer Einstufung als allgemeines Wohngebiet von 0,4 ausgegangen werden.

In der Begründung wird ausgeführt, dass mit der Errichtung von zwei Einfamilienhäusern ca. 400 bis 500 m<sup>2</sup> Fläche neu versiegelt werden. Rein theoretisch (und das ohne die erlaubte Überschreitung nach BauNVO um 50 %) wäre damit eine Versiegelung von 706 m<sup>2</sup> zulässig.

Nach den Bodenbewertungskarten des LfULG (iDA) handelt es sich um hochwertige Böden (unter anderem sehr hohe Bodenfruchtbarkeit, sehr hohes Wasserspeichervermögen), auf denen mit der Versiegelung sämtliche natürliche Bodenfunktionen verloren gehen. Der Totalverlust an natürlichen Bodenfunktionen kann nur durch Entsiegelung zu gleichen Teilen ausgeglichen werden. Der gegenzurechnende Teil der Entsiegelung im Satzungsgebiet umfasst nachvollziehbar nur das Gartengebäude (ca. 35 bis 40 m<sup>2</sup>).

Hinweise:

Erdarbeiten sind möglichst nicht in Nasszeiten bzw. Frost- und Tauperioden durchzuführen.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zu nehmenden Fläche vorhandener Mutterboden (Oberboden) abzuschleppen, in Mieten zwischenzulagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischenzulagern. Eine Vermischung von Oberboden und Bodenaushub ist unzulässig. Boden soll möglichst wieder vor Ort verwertet werden.

Die von der Planung betroffenen Flurstücke 76/7 und 76/15 der Gemarkung Wurgwitz sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlasten oder altlastverdächtige Flächen registriert. Es wird um Beachtung gebeten, dass sich in o.g. Flurstücken bisher unbekannte Altlasten oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen befinden können.

Sollten während der weiteren Planungsphase bzw. während Erd- und Tiefbauarbeiten Kontaminationen festgestellt (z. B. erkennbar durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder der Beschaffenheit gegenüber dem Normalzustand) oder selbst verursacht werden, so sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde (Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Abfall/Boden/Altlasten) anzuzeigen. In diesem Fall ist der Bauherr verpflichtet, die weitere Verfahrensweise mit der o. g. zuständigen Behörde abzustimmen. Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination wirksam verhindert wird.

**Abwägungsvorschlag: Den Feststellungen kann nicht gefolgt werden.**

Die Festsetzung einer GRZ ist bei einer Ergänzungssatzung grundsätzlich städtebaulich nicht erforderlich. Mit der Satzung werden einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die zu errichtenden Vorhaben müssen sich u. a. hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung einfügen. Maßstab ist dabei die Eigenart der näheren

Umgebung. Die Regelungen der BauNVO zur GRZ sind bei der Beurteilung nach § 34 BauGB gerade nicht anwendbar. Insoweit gehen alle diesbezüglichen Anmerkungen ins Leere.

Auch die Forderung einer Entsiegelung zu gleichen Teilen entbehrt jeglicher Rechtsgrundlage. Nach der anzuwendenden Bodenschutzklausel (§ 1a Absatz 2 BauGB) sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken; dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Weder im Ergebnis dieser Abwägung noch aus der „Anwendung“ der Eingriffsregelung ergibt sich eine Verpflichtung i. S. d. erhobenen Forderung.

Die Hinweise zu den Erdarbeiten betreffen ausschließlich den Vollzug. Die (zeitlich befristete) Phase der Bauausführung ist nicht Regelungsgegenstand einer städtebaulichen Satzung. Auch ist es nicht Aufgabe einer städtebaulichen Satzung potenzielle Bauherren ganz allgemein auf fachgesetzlich zu beachtenden Anforderungen und Verpflichtungen während der Bauausführung hinzuweisen.

- **Vermessungswesen und Katasterinformation**

Der Nachweis, dass die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Bereich der Ergänzungssatzung dem katastermäßigen Bestand entspricht, ist durch das Vermessungsamt zu bestätigen.

**Abwägungsvorschlag: Der Forderung wird nicht gefolgt.**

Bei der vorliegenden Satzung handelt es sich nicht um eine (Bauleit-)Planung; es werden (lediglich) Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die Karte zur Satzung basiert auf den amtlichen Vermessungsdaten (siehe Quellenvermerk); insofern besteht keinerlei Erfordernis einer zusätzlichen Bestätigung.

Sächsisches Oberbergamt Freiberg

(Stellungnahme vom 14.09.2021)

Das Vorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte hinweg umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich bzw. im näheren Umfeld der Flurstücke wurden mehrere Steinkohleflöze in unterschiedlichen Teufenlagen abgebaut. Der uralte, bis ins 16. Jahrhundert zurückreichende Bergbau ist nur in geringem Maße risskundig. Neben dem flächenhaften Abbau sind hier auch alte Schächte dokumentiert.

Aufgrund der bergbaulichen Situation muss mit nachteiligen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche (Tagebrüche, Senkungen) infolge des Zubruchgehens alter Grubenbaue gerechnet werden. In diesem Zusammenhang können im Rahmen der Baugrunderkundung weitere Erkundungs- und kostenintensive Verwehrungsarbeiten bzw. bautechnische Sicherungsmaßnahmen notwendig werden.

Es wird dringend empfohlen vor Beginn der Planungen gemäß dem o.g. § 8 der SächsHohlrVO objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen beim Oberbergamt einzuholen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues, einschließlich möglicher bergbaubedingter Schadensereignisse, ist gemäß § 5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen

**Abwägungsvorschlag: Der Empfehlung wird in der Sache gefolgt.**

Ein Hinweis zur bergbaulichen Situation im Satzungsgebiet wird in den Text der Begründung zur Satzung aufgenommen.

Technische Werke Freital GmbH

(Stellungnahme vom 25.08.2021)

Gegen die betreffende Ergänzungssatzung bestehen unsererseits keine grundlegenden Einwände.

Für die weitere Umsetzung des Vorhabens ist folgendes zu berücksichtigen:

- Die Schmutz- und Regenwasserableitung des o.g. Bauvorhabens kann im Trennsystem in die im Bereich der Zöllmener Straße vorhandene öffentliche Trennkanalisation vorgesehen werden. Auf Antrag des Bauherrn wird je ein Anschluss für die Schmutz- und Regenwasserableitung hergestellt.

- Ein Schmutzwasseranschluss im Bereich Bahndamm wäre denkbar, hier ist jedoch die Genehmigungsfähigkeit der Leitungsführung im Bereich des Flurstückes 76/7 zu prüfen.
- Sollten die topographischen Verhältnisse eine Ableitung des Regenwassers im freien Gefälle nicht zulassen, sollte das anfallende Regenwasser schadlos jeweils im Grundstück des Anfalls versickert werden.
- Bedingungen zur Abwasserbeseitigung für die Erteilung der Baugenehmigung bei Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers:
  - Vorlage Versickerungsnachweis auf Grundlage eines Bodengutachtens zum Nachweis der schadlosen Versickerung des Niederschlagswassers im Grundstück des Anfalls
  - Ermittlung aller befestigten Flächen sowie Planung und Dimensionierung der Versickerungsanlage (einschließlich möglicher Zisternen) auf Grundlage des Bodengutachtens
- Auflagen zur Abwasserbeseitigung:
  - Antrag zur Genehmigung eines Anschlusses an die öffentliche Abwasseranlage gemäß Abwassersatzung der Stadt Freital § 14 Abs. 3 einschließlich Lageplan und Längsschnitt der im Grundstück geplanten Abwasserleitungen im Maßstab 1:100.

**Abwägungsvorschlag: Die Anregungen werden – soweit sie die Satzung selbst betreffen – berücksichtigt.**

Die Anregungen zur Abwasserbeseitigung werden in die Begründung zur vorliegenden Satzung übernommen und die Ausführungen unter Punkt 3 der Begründung damit redaktionell aktualisiert.

Die Bedingungen und Auflagen zur Abwasserbeseitigung betreffen ausschließlich den Vollzug und sind im Zuge der Erstellung der Bauvorlagen zu beachten (Nachweis der gesicherten Erschließung).

### III. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

#### Familie 1, Freital-Wurgwitz

(Stellungnahme vom 23.09.2021)

Wir, Familie 1 sind Eigentümer des Flurstückes in Wurgwitz.

Verkehrliche Erschließung: Versorgungsstraße/ Zufahrt sehr eng dies betrifft Baufahrzeuge, aber auch Drehleiterfahrzeuge der Feuerwehr, Müllentleerung

Entwässerung über Zöllmener Str. Werden Regen- und Schmutzwasser über Pumpen nach oben geleitet?

Umweltschutz: potenzieller Lebensraum vieler Tierarten geht verloren; Streuobstwiese erstreckte sich über die Gesamtfläche des Grundstückes

**Abwägungsvorschlag: Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.**

Die einbezogenen Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Freital als Wohnbauflächen dargestellt. Durch die vorliegende Ergänzungssatzung wird diese städtebauliche Entwicklungsabsicht der Großen Kreisstadt Freital nunmehr umgesetzt.

Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Streuobstwiese als gesetzlich geschütztes Biotop kann bereits aufgrund des Abstandes von 12 bis 13 m zur Grenze der einbezogenen Flächen ausgeschlossen werden. Durch die in diesem Bereich festgesetzte Fläche für Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird die vorhandene Streuobstwiese sogar erweitert. Nachweise von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor und wurden im Verfahren auch nicht vorgetragen.

Im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis der gesicherten Erschließung durch den Bauherrn zu erbringen; die Voraussetzungen dafür sind nach Auffassung der Großen Kreisstadt Freital gegeben. Die vorhandene Zufahrt ist für die Erschließung von zwei Bauplätzen ausreichend breit und auch die Regen- und Schmutzwasserableitung ist ausweislich der vorliegenden Stellungnahmen des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge bzw. der

Technischen Werke Freital GmbH möglich. Eine Abstimmung mit dem Ordnungsamt der Stadt Freital ergab ebenfalls, dass die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge ausreichend breit ist.

Im Ergebnis hält die Große Kreisstadt Freital an dieser städtebaulichen Entwicklungsabsicht fest.

#### Familie 2, Freital-Wurgwitz

(Stellungnahme vom 23.09.2021)

Wir haben folgende Bedenken/Einwände zur oben genannten Ergänzungssatzung.

Die Flurstücke, sowie die nach Süden angrenzenden Gebiete sind bereits viele Jahre wichtig als Lebensraum für unzählige, sicherlich auch seltene Tierarten. Das sollte auch die Aufgabe und Notwendigkeit dieser bisherigen Streuobstwiese sein und bleiben. Sie hatte doch bisher bereits den eindeutigen und deutlichen Charakter eines Biotopes.

Weitere Bedenken gibt es zur Regen- und Schmutzwasserableitung, sowie zur sehr schmalen Zufahrt von der Zöllmener Straße zu den Grundstücken.

z.B. Baufahrzeuge, Ver- und Entsorgung sowie Rettungsdienste (Feuerwehr).

#### **Abwägungsvorschlag: Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.**

Die einbezogenen Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Freital als Wohnbauflächen dargestellt. Durch die vorliegende Ergänzungssatzung wird diese städtebauliche Entwicklungsabsicht der Großen Kreisstadt Freital nunmehr umgesetzt.

Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Streuobstwiese als gesetzlich geschütztes Biotop kann bereits aufgrund des Abstandes von 12 bis 13 m zur Grenze der einbezogenen Flächen ausgeschlossen werden. Durch die in diesem Bereich festgesetzte Fläche für Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird die vorhandene Streuobstwiese sogar erweitert. Nachweise von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor und wurden im Verfahren auch nicht vorgetragen.

Im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis der gesicherten Erschließung durch den Bauherrn zu erbringen; die Voraussetzungen dafür sind nach Auffassung der Großen Kreisstadt Freital gegeben. Die vorhandene Zufahrt ist für die Erschließung von zwei Bauplätzen ausreichend breit und auch die Regen- und Schmutzwasserableitung ist ausweislich der vorliegenden Stellungnahmen des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge bzw. der Technischen Werke Freital GmbH möglich. Eine Abstimmung mit dem Ordnungsamt der Stadt Freital ergab ebenfalls, dass die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge ausreichend breit ist.

Im Ergebnis hält die Große Kreisstadt Freital an ihrer städtebaulichen Entwicklungsabsicht fest.