

Große Kreisstadt Freital

Abwägungsprotokoll in der Fassung März 2022 Bebauungsplan „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“

FLURSTÜCKE 299/10, 318/2, 318/3, 318/4, 313/2, 313/4, 317/1, 317/2, 299/11, 298/1, GEMARKUNG *Deuben*

LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB und Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung des Entwurfes vom:

21.06.2021 – 23.07.2021

Benachrichtigung der Träger mit Schreiben vom:

17.06.2021

Übersicht der nach §4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Behörde/TÖB		Kürzel	Adresse	Postleitzahl	Ort	Beteiligung zum Entwurf	Stellungnahme zum Entwurf
	Behörden							
1.	Landratsamt Sächsische Schweiz - Osterzgebirge	Bereich Landrat/ Stabsstelle Strategie und Kreisentwicklung	LRA	PF 10 02 53/54	01782	Pirna	17.06.2021	28.07.2021
2.	Landesdirektion Sachsen	Referat 34/ Raumordnungsbehörde	LDS		09105	Chemnitz	17.06.2021	07.07.2021
3.	Regionaler Planungsverband	Oberes Elbtal / Osterzgebirge	RPV	Meißner Straße 151 a	01445	Radebeul	17.06.2021	09.07.2021
4.	Landesamt für Archäologie Sachsen		LfA	Zur Wetterwarte 7	01109	Dresden	17.06.2021	23.06.2021
5.	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen		LfD	Schlossplatz 1	01067	Dresden	17.06.2021	14.07.2021
6.	Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie		LfULG	Postfach 54 01 37	01311	Dresden	17.06.2021	22.07.2021
7.	Landesamt für Straßenbau und Verkehr		LaSuV	Postfach 100763	01077	Dresden	17.06.2021	28.07.2021
8.	Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen		LTV	Bahnhofstraße 14	01796	Pirna	17.06.2021	29.07.2021
9.	Sächsisches Oberbergamt		OBA	Postfach 1364	09583	Freiberg	17.06.2021	03.08.2021
10.	Regionalverkehr Sächsische Schweiz-Osterzgebirge GmbH	Außenstelle Freital		Döhlener Straße 2	01705	Freital	17.06.2021	---
11.	Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement	Außenstelle Dresden	SiB	Riesaer Straße 7h	01129	Dresden	17.06.2021	06.07.2021
12.	Polizeidirektion Dresden			Schießgasse 7	01067	Dresden	17.06.2021	24.06.2021
13.	Deutsche Bahn AG	DB Immobilien, Region Südost, Eigentumsmanagement	DB AG	Tröndlinring 3	04103	Leipzig	17.06.2021	---

Lfd. Nr.	Behörde/TÖB		Kürzel	Adresse	Postleitzahl	Ort	Beteiligung zum Entwurf	Stellungnahme zum Entwurf
14.	Eisenbahn-Bundesamt	Außenstelle Dresden	EBA	Postfach 12 09 63	01010	Dresden	17.06.2021	22.07.2021
15.	Bundeseisenbahnvermögen	Dienststelle Ost Büro Dresden		August-Bebel-Straße 10	01219	Dresden	17.06.2021	---
16.	Wismut GmbH			Jagdschänkenstr.29	09117	Chemnitz	17.06.2021	12.07.2021
17.	Industrie- und Handelskammer Dresden		IHK	Langer Weg 4	01239	Dresden	17.06.2021	15.07.2021
18.	Handwerkskammer Dresden		HWK	Am Lagerplatz 8	01099	Dresden	17.06.2021	---
	Versorgungsunternehmen							
19.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Technik NL Ost		Dresdner Str. 78	01445	Radebeul	17.06.2021	14.09.2021
20.	Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal		ZAOE	Meißner Str. 151a	01445	Radebeul	17.06.2021	29.06.2021
21.	Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH		WWV	Dresdner Str. 301	01705	Freital	17.06.2021	30.06.2021
22.	Freitaler Stadtwerke GmbH		FSW	Potschappeler Str. 2	01705	Freital	17.06.2021	25.06.2021
23.	GDMcom mbH			Maximilianallee 4	04129	Leipzig	17.06.2021	22.06.2021
24.	SachsenNetze GmbH	Regionalbereich Heidenau		Friedrich-List-Platz 2 01069 Dresden	01069	Dresden	17.06.2021	18.06.2021
25.	Technische Werke Freital GmbH	Abt. Abwasser	TWF	Hainsberger Str. 1	01705	Freital	17.06.2021	09.07.2021
26.	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG			Kohlgartenstraße 11 - 13	04315	Leipzig	17.06.2021	14.07.2021
	Nachbargemeinden							
27.	Gemeindeverwaltung Bannewitz	OT Possendorf		Schulstr. 6	01728	Bannewitz, Possendorf	17.06.2021	22.06.2021
28.	Stadtverwaltung Wilsdruff			Nossener Straße 20	01723	Wilsdruff	17.06.2021	29.06.2021
29.	Stadtverwaltung Rabenau			Markt 3	01734	Rabenau	17.06.2021	30.06.2021

Lfd. Nr.	Behörde/TÖB		Kürzel	Adresse	Postleitzahl	Ort	Beteiligung zum Entwurf	Stellungnahme zum Entwurf
30.	Gemeinde Klingenberg			Bachstraße 6 a	01774	Klingenberg OT Pretzschendorf	17.06.2021	28.06.2021
31.	Stadtverwaltung Tharandt			Schillerstraße 5	01737	Tharandt	17.06.2021	07.07.2021
32.	Landeshauptstadt Dresden	Stadtplanungsamt		Postfach 12 00 20	01001	Dresden	17.06.2021	05.07.2021
Anerkannte Naturschutzvereinigungen								
33.	Landesjagdverband Sachsen e.V.			Hauptstraße 156a	09603	Großschirma	17.06.2021	---
34.	Grüne Liga Sachsen e.V.	Landesgeschäftsstelle		Schützenplatz14	01067	Dresden	17.06.2021	---
35.	Landesverein Sächsischer Heimatschutz			Wilsdruffer Straße 11/13	01067	Dresden	17.06.2021	---
36.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	Landesverband Sachsen e.V.		Städtelner Straße 54	04416	Markkleeberg	17.06.2021	---
37.	Landesverband Sächsischer Angler e.V.			Rennersdorfer Straße 1	01157	Dresden	17.06.2021	---
38.	Naturschutzbund Deutschlands	Regionalverband Dresden-Meißen e.V.	NABU	Kamenzer Str. 11	01099	Dresden	17.06.2021	---
39.	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland	Landesverband Sachsen e.V.	BUND	Straße der Nationen 122	09111	Chemnitz	17.06.2021	---
40.	Staatsbetrieb Sachsenforst	Forstbetreib Bärenfels		Alte Böhmisches Str. 2	01773	Altenberg	17.06.2021	18.06.2021
Interessenverbände								
41.	Selbsthilfeverband Menschen mit Behinderung Freital e.V. im BSK			Dresdner Straße 93	01705	Freital	17.06.2021	20.07.2021
42.	Handelsverband Sachsen e. V.			Könneritzstr. 3	01067	Dresden	17.06.2021	---

Lfd. Nr.	Behörde/TÖB		Kürzel	Adresse	Postleitzahl	Ort	Beteiligung zum Entwurf	Stellungnahme zum Entwurf
	Öffentlichkeit							
43.	Öffentlichkeit 1							22.06.2021
44.	Öffentlichkeit 2							22.07.2021
45.	Öffentlichkeit 3							22.07.2021
46.	Öffentlichkeit 4							23.07.2021

Übersicht der ausgebliebenen Stellungnahmen

10	Regionalverkehr Sächsische Schweiz-Osterzgebirge GmbH	13	Deutsche Bahn AG
15	Bundeseisenbahnvermögen	18	Handwerkskammer Dresden
33	Landesjagdverband Sachsen e.V.	34	Grüne Liga Sachsen e.V.
35	Landesverein Sächsischer Heimatschutz	36	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
37	Landesverband Sächsischer Angler e.V.	38	Naturschutzbund Deutschlands (NABU)
39	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)	42	Handelsverband Sachsen e. V.

Keine Anregungen, Bedenken und Hinweise hatten folgende Beteiligte:

05	Landesamt für Denkmalpflege <i>Stellungnahme vom 14.07.21</i>	Belange werden nicht berührt
11	Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement <i>Stellungnahme vom 06.07.21</i>	Planungen oder Maßnahmen der Behörde werden nicht berührt. Bedenken, Anregungen oder Forderungen werden nicht vorgebracht.

12	Polizeidirektion Dresden <i>Stellungnahme vom 24.06.21</i>	Es bestehen keine Einwände.
16	Wismut GmbH <i>Stellungnahme vom 12.07.21</i>	Der Standort liegt außerhalb des ehemaligen bergbaulichen Einwirkungsbereichs. Es sind lt. aktuellen Erkenntnissen keine Auswirkungen durch ehemalige bergmännische Tätigkeiten der SDAG Wismut zu erwarten.
23	GDMcom GmbH <i>Stellungnahme vom 22.06.21</i>	Die angefragten Unternehmen sind nicht betroffen. Es befinden sich keine Anlagen in dem angefragten Bereich.
26	Vodafone GmbH/ Kabel Deutschland <i>Stellungnahme vom 14.07.21</i>	Es werden keine Einwände geltend gemacht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens.
27	Gemeinde Bannewitz <i>Stellungnahme vom 22.06.21</i>	Die Belange der Gemeinde werden nicht berührt.
28	Stadtverwaltung Wilsdruff <i>Stellungnahme vom 29.06.21</i>	Die Belange der Stadt Wilsdruff werden nicht berührt.
29	Stadtverwaltung Rabenau <i>Stellungnahme vom 30.06.21</i>	Die Belange der Stadt Rabenau werden nicht berührt. Den Vorhaben wird zugestimmt.
30	Gemeinde Klingenberg <i>Stellungnahme vom 28.06.21</i>	Es bestehen keine Einwendungen durch die Gemeinde Klingenberg.
31	Stadt Tharandt <i>Stellungnahme vom 07.07.21</i>	Die Belange der Stadt Tharandt werden nicht berührt.

40	Staatsbetrieb Sachsenforst <i>Stellungnahme vom 18.06.21</i>	Da in direkter Nähe keine Landeswaldflächen angrenzen, steht dem Bebauungsplan in Bezug auf die von uns zu vertretenden Belangen nichts entgegen.
----	--	---

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 28.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
A Votum: Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital hat am 07.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beim Landratsamt Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vorgelegt. Der Bebauungsplan in der Entwurfsfassung ist in einigen Punkten zu überarbeiten. Art und Umfang entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Teilstellungnahmen der Fachbereiche unseres Hauses.	kein Abwägungserfordernis Die Einwände werden an den betreffenden Stellen behandelt.
B Ausgewertete Unterlagen: Entwurf des Bebauungsplanes „Stadtzentrum - Areal Sächsischer Wolf, bearbeitet durch das Ingenieurbüro W.WERKplan GmbH, eingereicht am 17.06.2021 mit den Planteilen 1 Teil A - Planzeichnung 2 Teil B - Textliche Festsetzungen 3 Teil C – Begründung jeweils in der Planfassung vom 24.02.2021, sowie 4 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG / BauGB vom 24.02.2021, Schulz UmweltPlanung	kein Abwägungserfordernis

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 28.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
[5] Artenschutzrechtliche Prüfung, Endbericht vom 09.07.2018, Landschaftsökologie Moritz [6] Schallimmissionsprognose vom 01.11.2019 vom 24.02.2021, Akustik Bureau Dresden [7] Schadstoffuntersuchung vom 20.01.2020, Erdbaulaboratorium Dresden [8] Baugrunduntersuchung vom 29.01.2020, Erdbaulaboratorium Dresden [9] radiologische Erkundung vom 11.09.2018, IAF-Radioökologie GmbH [10] Leitungsplan (Stand: ohne Angabe), M 1:750, WERKplan GmbH	
C Stellungnahmen der Fachbereiche Regionalentwicklung In Bezug auf die Belange der Raumordnung wird auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge sowie die der Landesdirektion Sachsen als obere Raumordnungsbehörde verwiesen.	kein Abwägungserfordernis Die zuständigen Stellen sind beteiligt worden.
Bauleitplanung Aus Sicht der Stabsstelle Strategie und Kreisentwicklung bestehen zu dem o.g. Vorhaben folgende Einwände, Bedenken und es ergeben sich folgende Hinweise: 1. Planzeichnung: a) <i>Vermaßung:</i> Die Baufelder sind in sich und in Bezug auf deren Lage im Plangebiet zweifelsfrei zu vermaßen. Dabei ist ein unveränderlicher Bezugspunkt zu wählen, der auch bei einer Veränderung der vorhandenen Flurstücksgrenzen Bestand hat.	kein Abwägungserfordernis Die Einwände werden an den betreffenden Stellen behandelt. Der Planteil A wird angepasst. Die vorhandenen Maßketten werden um weitere ergänzt und auf die Flurstücksgrenzen als unveränderlichen Punkt bezogen. Der Gewässerrandstreifen wird bemßt.

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 28.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Für den Gewässerrandstreifen (5 m Breite) ist eine Vermaßung an geeigneter Stelle einzutragen.	
<i>b) Höhenbezugspunkt:</i> Als Höhenbezugspunkt ist ein unveränderlicher Bezugspunkt oder eine absolute Höhe (DHHN2016 / NHN) festzusetzen, der auch bei einer Veränderung des Geländes im Plangebiet oder der Flurstücksgrenzen Bestand hat (bspw. Vermessungspunkt).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Bezugspunkt mit diesen Voraussetzungen ist bereits in der Planzeichnung enthalten. Siehe unter: <i>Planteil A – Legende → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</i> <i>Pkt. 12 Sonstige Festsetzungen → 1. Planzeichen</i>
<i>c) Begrenzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen:</i> Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind stets eindeutig, vollziehbar und nachvollziehbar zu gestalten. Die festgesetzten Geh-, Fahr-, Wege- und Leitungsrechte sind dahingehend zu überarbeiten, dass bei der Festsetzung dieser jeweils der Kreis der Begünstigten angegeben ist (bspw. „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von [...]“). Die in Klammern gesetzte Angabe von Unternehmen ist dafür nicht ausreichend und nicht zweifelsfrei.	Der Planteil B wird geändert. Die Festsetzungen werden überarbeitet und die Begünstigten der jeweiligen Rechte benannt. z.B. „L 1 Leitungsrecht 1 zugunsten des Abwasserbetriebes der Großen Kreisstadt Freital (Mischwasserkanal DN500/750)“ Die Aufzählung der Begünstigten befindet sich künftig im Planteil B. Im Planteil A wird lediglich das Planzeichen benannt. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 8.1</i>

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 28.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
d) Fläche für die Abfallentsorgung: In der Begründung ist unter Pkt. 6.6 geschrieben, dass der Abfall des Kerngebietes (MK) auf einem zentralen Standort an der Erschließungsstraße gesammelt wird und dass der Standort durch einen Planeintrag festgesetzt ist. Der Planeintrag in der Planzeichnung liegt auf einer unbestimmten Fläche auf der Planstraße östlich des MK-Gebiets. Alleinstehend kann das Planzeichen keiner Fläche zugeordnet werden. Da die Festsetzung zu unbestimmt ist, ist sie nicht eindeutig vollziehbar. Weiter ist die Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zu beachten. Die Fläche für die Abfallentsorgung ist so zu gestalten, dass in einem Hochwasserereignis keine Müllbehälter, Einhausungen oder Abfall weggeschwemmt werden.	Der Planteil A wird angepasst, die Planteile B und C geändert. Die Änderung der Festsetzung erfordert eine Neuauslage. Die zeichnerische Festsetzung des Müllstandortes wird aufgrund der fehlenden Objektplanung (Zahl Mülltonnen usw.) entfernt. Ein Hinweis zur Hochwassersicherheit der Müllstandorte wird ergänzt: Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 7.5</i> <i>Planteil C → Pkt. 6.6 „Abfallentsorgung, Wertstofferrfassung“</i>
e) Planzeichen Fuß- und Radweg: Es wird empfohlen das Planzeichen zur Darstellung des geteilten Fuß- und Radweges nicht diagonal zu trennen, sondern vertikal. Die aktuelle Darstellung des Planzeichens könnte missverständlich aufgefasst werden, da flüchtig betrachtet das Planzeichen dem Planzeichen eines reinen Radweges sehr nahekommt.	Der Planteil A wird angepasst. Das Planzeichen wird gemäß dem Hinweis überarbeitet und vertikal getrennt. <i>Planteil A – Legende → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen Pkt. 4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung → 5. Planzeichen</i>
f) Lärmschutzmaßnahmen: Es wird zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB empfohlen, die „Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen“ auch an der nordöstlichen Seite der geplanten Bebauung des an der Erschließungsstraße liegenden MK-Bereichs in Richtung Leßkestraße zeichnerisch festzusetzen und damit planungsrechtlich zu sichern.	Die Planteile A, B und C werden geändert. Die Änderung der Festsetzung erfordert eine Neuauslage. Die Festsetzung der Lärmschutzmaßnahmen wird auch an der Nord-Fassade des MK vorgesehen. Siehe unter <i>Planteil A – Planzeichnung</i> <i>Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 9 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) → Pkt. 9.1 a)</i> <i>Planteil C → Pkt. 5.6.1 „Schallschutz“</i>

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 28.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
2. Textliche Festsetzungen: a) Pkt. 1 Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet (§ 7 BauNVO): Bei den festgesetzten zulässigen Nutzungen in den Obergeschossen ist festzustellen, dass die festgesetzten zulässigen Nutzungen in der Realität prinzipiell auch eine sensible Nutzung wie eine Kindertagesstätte ermöglichen würden. Die Lage der MK-Gebiete im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 ist dabei zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die bauliche Nachnutzung von innerstädtischen, integrierten und sowohl technisch als auch verkehrlich sehr gut erschlossenen Konversionsflächen liegt nicht nur im Interesse der Stadt Freital selbst, sondern entspricht auch den geltenden übergeordneten Planungsleitlinien. Eine dauerhafte Nutzungsaufgabe auf diesen Flächen ist unter dem Blickwinkel der Stadtentwicklung kein anzustrebendes Szenario. Die Planungen zur Errichtung eines Stadtzentrums sind so alt wie die Stadt Freital selbst und beziehen sich aus naheliegenden Gründen ausnahmslos auf den in der geografischen Mitte der Stadt gelegenen Bereich, in dem sich auch der Bebauungsplan befindet. Damit stehen sich übergeordnete Zielstellungen der Siedlungsentwicklung und des Hochwasserschutzes im Geltungsbereich gegenüber, wobei die Darstellung als Vorbehaltsgebiet eine Abwägung gegeneinander grundsätzlich erlaubt. Die Realisierung eines Bausteins des Stadtzentrums ist an keiner anderen Stelle sinnvoll und möglich. Daher wurde die mögliche Gefährdung von Leib und Leben durch ein Extremhochwasser im Planungsprozess betrachtet und eine höchstmögliche Sicherheit durch die getroffenen Festsetzungen erreicht. Da sich das Plangebiet im Hochwasserrisikogebiet (§ 78 b WHG) und überschwemmungsgefährdeten Gebiet (§ 75 SächsWG) befindet, wird vor der Baugenehmigung ein Wasserrechtsverfahren nach §74 Abs. 1 SächsWG notwendig. Die hochwasserangepasste Bauweise und die notwendigen baulichen Maßnahmen werden in diesem Zuge nachgewiesen. Aufgrund dieser nachzuweisenden gesetzlichen Regelung wurde die hochwasserangepasste Bauweise unter den Hinweisen Plan Teil C III Pkt. 7 bereits aufgenommen: <i>„Der Hochwasserschutz muss bei der Bauausführung an die rechtlichen Anforderungen zum Bauen in Hochwasserrisikogebieten bzw. überschwemmungsgefährdeten Gebieten angepasst werden (hochwasserangepasste Bauweise).“</i>

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 28.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
	Sollte ein Extremszenario höher als HQ300 eintreten, sind weite Teile Freitals um die Weißeritz vom Hochwasser betroffen. In diesem Fall muss im Rahmen der Vorwarnzeit eine Evakuierung der betroffenen Areale ausgerufen werden.
Hinweis zu der Tiefgarage (TGa im MK-Gebiet): Es wird empfohlen, die Ausbildung der flutbaren Tiefgarage zugunsten einer Vergrößerung des Retentionsraumes über entsprechende Festsetzungen zu treffen. Weiter ist unter Pkt. 11 Sonstige Festsetzungen Tiefgaragen (TGa) festgesetzt, dass die Tiefgarage aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten ist.	Die Planteile B und C werden korrigiert. Es wird festgesetzt die Tiefgarage flutungsfähig auszuführen. Die genauen Maßnahmen sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. So kann der Auftrieb des Gebäudes verringert werden. Im Planteil C wird die Empfehlung ausgesprochen, die Stellplätze den Angestellten des Gebietes zuzuordnen, sodass diese im Vorwarnfall alarmiert werden können und die Tiefgarage geschlossen bleibt. Das Fluten mit Grundhochwasser wird somit in Kauf genommen. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. I „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ → Pkt. 3.3</i> <i>Planteil C → 5.6.2 „Hochwasserschutz“</i>
Es ist zu empfehlen, dass diese Festsetzung auch für die betroffenen Nutzungen bzw. MK-Baugebiete gleichsam getroffen wird.	Es wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme unter Pkt. 2.a) verwiesen.
Redaktioneller Hinweis: In der Überschrift des Pkt. 1 sind in Klammern die betreffenden Paragraphen im BauGB angegeben. Redaktionell darauf hinweisend, ist „§ 7 BauNVO“ der Vollständigkeit wegen zu ergänzen.	Die Planteile A, B und C werden ergänzt. Der §7 BauNVO wird ergänzt. Siehe unter: <i>Planteil A → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 1 Art der baulichen Nutzung</i> <i>Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 1 Art der baulichen Nutzung</i> <i>Planteil C → Pkt. 5.1 Art der baulichen Nutzung</i>
<i>b) Pkt. 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:</i> Redaktionell darauf hinweisend, fehlt bei der Festsetzung der abweichenden Bauweise die Gesetzlichkeit hinter „§ 22 Abs. 2 Satz 1 [...]“. Es ist die BauNVO einzufügen.	Der Planteil B wird ergänzt. Die BauNVO wird bei der Festsetzung der abweichenden Bauweise ergänzt. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</i>

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 28.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
c) Pkt. 5.7.3 Redaktioneller Hinweis zu Festsetzungen zum Schutz vor Altlasten: In der Begründung unter dem Pkt. 5.7.3 „Schutz vor Altlasten“ wird geschrieben, dass aus den Ergebnissen des erstellten Gutachtens (Anlage 2) wie in Pkt. 3.1.2 Altlasten beschrieben, sich Festsetzungen ergeben würden, welche in der Begründung unter dem Pkt. 5.7.3 in sechs aufeinanderfolgende Absätze geschrieben stehen. In dem Planteil B Textliche Festsetzungen dagegen, sind keine textlichen Festsetzungen hervorgebracht worden. Festsetzungen können nur zeichnerisch oder textlich getroffen werden und sind in die Planteile Planzeichnung und/oder textliche Festsetzungen zu überführen. Anderweitig getroffene Festsetzungen, wie bspw. im Planteil C Begründung, oder in Fachgutachten, entfalten keine rechtsbindende Wirkung.	Die Planteile B und C werden geändert. Die Änderung der Festsetzung erfordert eine Neuauslage. Die genannten sechs Punkte befinden sich bereits in den textlichen Festsetzungen unter dem Punkt 10 „Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 2 Nr. 24 BauGB) – Bodenschutz, Altlasten“, neben den Planzeichen Nr. 15.12. Durch die Neugliederung des Bebauungsplanes in zwei getrennte Teile (Planzeichen und textliche Festsetzungen) werden die Festsetzungen in der überarbeiteten Planfassung deutlicher zu finden sein und auch zeichnerisch deutlicher als SALKA Fläche dargestellt. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 10 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind</i> Es werden redaktionelle Ergänzungen mit Hinweis auf den notwendigen Sanierungsplan (§ 143 StrlSchG) aus der Stellungnahme des LfULG aufgenommen.
d) Pkt. 7.2 Anpflanzung von Bäumen: Redaktioneller Hinweis: Unter der Auswahlliste 3 - Strauchpflanzungen ist bei Pflanzqualität offenbar ein Schreibfehler untergekommen („2xv“). Zur besseren Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit, ist hier redaktionell nachzuarbeiten.	Der Planteil B wird korrigiert. Der Schreibfehler wird korrigiert. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 12 Anpflanzungen, Erhaltung von Bäumen</i>

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 28.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
e) Pkt. 10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Die zu dem Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ verwendete Bezeichnung „Umgrenzungen der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)“ ist die Darstellung im Flächennutzungsplan. Bei Bebauungsplänen ist gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) die Bezeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB wie folgt zu wählen (Planzeichen Nr. 15.6): „Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ Im Bebauungsplan sind die Maßnahmen innerhalb der Flächen näher zu bestimmen. Da Festsetzungen eindeutig, nachvollziehbar und vollziehbar zu treffen sind, ist die Bezeichnung und die Gesetzlichkeit gemäß des Einwandes redaktionell zu ändern.	Der Planteil A wird korrigiert. Die zugrundeliegende Angabe der Rechtsgrundlage wird überarbeitet. Siehe unter: <i>Planteil A - Legende → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen Pkt. 10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen → Schallschutz – „Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)“</i>
Unter dem Planzeichen „Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ ist in den Klammern Bezug auf eine falsche Gesetzlichkeit genommen worden. Hier ist § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB anzuwenden.	Der Planteil A wird korrigiert. Die zugrundeliegende Angabe der Rechtsgrundlage wird überarbeitet, jedoch mit § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB. Die in der Stellungnahme angegebene Nr. 1 bezieht sich auf „<i>Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind</i>“ – diese Rechtsgrundlage passt nicht zum vorliegenden Fall (SALKA-Flächen). Siehe unter: <i>Planteil A - Legende → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 10 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</i>
f) Pkt. 11 Umgrenzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen: Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind stets eindeutig, vollziehbar und nachvollziehbar zu gestalten. Die festgesetzten Wege- und	Der Planteil B wird korrigiert.

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 28.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Leitungsrechte sind dahingehend zu überarbeiten, dass bei der Festsetzung der einzelnen Leitungsrechte je der zu begünstigende Personen bzw. Untern ehmerkreis angegeben wird (bspw. „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers/Versorgungsträgers“). Die dafür in Klammern gesetzte Angabe von Unternehmen ist nicht zweifelsfrei und könnte sich im Laufe der Zeit auch ändern. Die in der Begründung unter Pkt. 3.3.1 bis 3.3.3 getroffenen Angaben, entfalten im Gegensatz zu Festsetzungen keine rechtsbindende Wirkung.	Die Festsetzungen werden richtiggestellt und die Begünstigten der jeweiligen Rechte benannt. z.B. „L1 Leitungsrecht 1 zugunsten des Abwasserbetriebes der Großen Kreisstadt Freital (Mischwasserkanal DN500/750)“ Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 8 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</i>
3. Begründung: Pkt. 5.7.3 „Schutz vor Altlasten“: Siehe dazu die Ausführungen dieser Teilstellungnahme unter Pkt. 2.c)	Der Planteil C wird geändert. Die geforderten Änderungen (siehe Teilstellungnahme 2c) werden auch in der Begründung vorgenommen. Siehe unter: <i>Planteil C → Pkt. 5.7 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)</i>
4. Allgemeine Hinweise: a) <i>Verwendung der Nutzungsschablone:</i> Für eine zweifelsfreie Übersichtlichkeit- und Nachvollziehbarkeit wird empfohlen, die Bezeichnung der jeweiligen Baugebiete in den einzelnen Nutzungsschablonen zusätzlich zu nummerieren, bspw. S01, S02 bzw. MK 1, MK2, usw.	Der Planteil A wird geändert. Die Änderung der Festsetzung erfordert eine Neuauslage. Die Planzeichnung wird entsprechend überarbeitet und die Baugebiete fortlaufend nummeriert. (S01 – S03; MK1; MK2). Siehe unter: <i>Planteil A Planzeichnung und Legende → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 1 Art der baulichen Nutzung → 1. und 2. Planzeichen</i>
b) <i>Kartengrundlage/ Liegenschaftskataster:</i> Da sich die Liegenschaftskataster ändern können, sollte die Aussage „aktuell“ durch den Stand (i.d.F. vom TT.MM.JJJJ) ergänzt werden.	Der Planteil B wird ergänzt. Die Angabe zum Stand des Auszugs aus dem Liegenschaftskataster (17.12.2019) wird bei dem bestehenden Hinweis „Kartengrundlage“ ergänzt. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. III Hinweise → Pkt. 1 Kartengrundlage</i>
c) <i>Rechtliche Grundlagen:</i>	

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 28.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
In der Zwischenzeit der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB zu der Planung, sind die Angaben unter diesem Pkt. zum Teil nicht mehr aktuell und wurden geändert. Das BauGB, die BauNVO und die PlanZV wurden wie folgt geändert und sind in den Planunterlagen an den betreffenden Stellen zu aktualisieren: • “Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist“ • “Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist“ • “Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist“	Die Planteile B und C werden korrigiert. Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. IV Rechtliche Grundlagen</i> <i>Planteil C → Pkt. 10 Rechtsgrundlagen</i>
<i>d) Artenschutzrechtliche Prüfung - Endbericht:</i> In der Kopfzeile des Berichts steht Landeshauptstadt Dresden. Dies sollte redaktionell geändert werden.	Das Gutachten wird geändert. Die Kopfzeile des Gutachtens wird überarbeitet und die Stadt Freital als Vorhabenräger bezeichnet.
Wirtschaftsförderung Aus Sicht der Stabsstelle Wirtschaftsförderung bestehen zu dem o.g. Vorhaben keine Einwände und es ergeben sich keine Hinweise. Die Entwicklungsabsicht des neuen Stadtzentrums der Großen Kreisstadt Freital wird aus Sicht der Wirtschaftsförderung ausdrücklich begrüßt. Das Vorhaben wird zur Stärkung der innerstädtischen Strukturen führen und setzt einen bedeutsamen Impuls für die Wirtschaftsentwicklung der Innenstadt. Es wird ein neues Zentrum als urbaner Anlaufpunkt für die Bewohner und Gewerbetreibenden erschlossen. Durch ein besseres Service- und Dienstleistungsangebot wird die Attraktivität des innerstädtischen Lebens gesteigert. Damit verbunden ist eine Erweiterung des regionalen	kein Abwägungserfordernis Es ergeben sich keine Planänderungen.

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 28.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Arbeitsplatzangebotes. Ebenfalls begrüßt wird die Errichtung einer neuen, barrierefreien Fußgänger- und Radfahrerbrücke als Verbindung zwischen den beiden Ufern der Vereinigten Weißeritz.	
Denkmalschutz Aus Sicht des Denkmalschutzes bestehen zu dem o.g. Vorhaben keine Einwände. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine in der Denkmalliste erfassten Kulturdenkmale. Im Bebauungsplanentwurf wird unter Hinweise Ziffer 3 auf die Meldepflicht von Bodenfunden hingewiesen. Es ist zu beachten, dass das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen und das Landesamt für Archäologie als Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen sind.	kein Abwägungserfordernis Es ergeben sich keine Planänderungen. keine Abwägungserfordernis Die zuständigen Behörden sind beteiligt worden.
Naturschutz Das naturschutzrechtliche Einvernehmen zu dem Bebauungsplan „Stadtzentrum - Areal Sächsischer Wolf“ in Freital kann unter folgender Bedingung erteilt werden: Das artenschutzrechtliche Gutachten (Planunterlage Nr. 5) wird Bestandteil der Genehmigung bzw. der Satzung. Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen M1 bis M4 sind zu beachten und den Empfehlungen E1 bis E3 ist zu folgen. Eine genaue Abstimmung über die Anzahl der Schaffung von Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten, Schaffung von Kleinlebensräumen bzw. Strukturen zum Erhalt der Artenvielfalt sind bei der Bebauung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. <u>Begründung:</u>	kein Abwägungserfordernis Den Forderungen wird gefolgt. Die Maßnahmen M1 – M4 und E1 und E2 sind bereits Bestandteil der Festsetzungen. Die Ausgleichsmaßnahme E3 wird in geänderter Form in die Planunterlagen aufgenommen. Es wird eine Blühfläche auf den Gründächern festgesetzt, da am Boden entlang der Weißeritz aufgrund des Radweges kein Platz für einen Blühstreifen verbleibt. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 13 „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „Artenschutzfachliche</i>

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 28.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB. In diesem Fall sind die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen und zu beachten. Diesbezüglich wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten (Planunterlage Nr. 5) erarbeitet. Dieses wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde anerkannt und die benannten Vermeidungsmaßnahmen sowie Empfehlungen zur Schaffung von Fortpflanzungs- und/der Ruhestätten sowie Schaffung von Kleinlebensräumen bzw. Strukturen zum Erhalt der Artenvielfalt gefolgt.	<i>Maßnahmen“ → Pkt. 13.1 „Minimierungsmaßnahmen“ und 13.2 „Ausgleichsmaßnahmen“</i> <i>Planteil C → Pkt. 5.9.1 Minimierungsmaßnahmen</i> Zur bestehenden Festsetzung wird die Notwendigkeit der Abstimmung mit der UNB hinzugefügt.
Immissionsschutz Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen zu dem o.g. Bebauungsplan Bedenken, da eine Bewertung der zukünftigen Lärmeinwirkungen (Gewerbelärmeinwirkungen intern der Fläche und extern) infolge der Planvorhaben derzeit noch nicht erfolgen kann.	Die Hinweise werden an den betreffenden Stellen behandelt.
Begründung: Die vorliegende Schallimmissionsprognose der Fa. ABD von 19.01.2021 (Bericht Nr.: ABD 43048/19 -tp) ermittelt und bewertet lediglich die Einwirkungen auf die Planfläche, aber nicht die Auswirkungen der Planfläche auf die umliegende vorhandene Bebauung. z.B. befinden sich in den Gebäuden an der Poisenttalstr. (Nr. 3 bis 7) Wohnnutzungen mindestens ab dem 1. OG, die mindestens von der Anlieferungsfläche betroffen sind. Auch die Gebäude Dresdner Straße 180 und Leßkestraße 5 und 9 können von der Parkplatznutzung und der neuen Zufahrten beeinträchtigt sein. Dies ist zu ermitteln und zu bewerten. Die beabsichtigte Planung eines „Wohnareals am Sachsenplatz“ ist uns bekannt, allerdings liegen uns noch keine Entwürfe (außer in der hierzu vorliegenden UVP-VP) vor. Mögliche Beeinträchtigungen des geplanten Allgemeinen Wohngebiets durch die Planung sind hier ebenfalls zu bewerten.	Der Forderung wird entsprochen. Ein Nachgutachten zum Gewerbe-, Straßenlärm wurde angefertigt. Die Planteile A, B und C werden gemäß den neuen Erkenntnissen geändert. Das Nachgutachten und der geänderte Plan müssen den Behörden und der Öffentlichkeit in einer Neuauslage zur Verfügung gestellt werden. Durch das Gutachten (Anlage 8 - Schalltechnische Untersuchung ABD 43048-03/22 Geräuschkontingentierung sowie Lärmvorsorge gemäß 16. BImSchV für die geplante Erschließungsstraße) werden Flächenschallquellen für die Kontingentierung mit zulässigem flächenbezogenen Schallleistungspegel tags / nachts für Teilflächen berechnet. So können Konflikte mit der Nachbarbebauung ausgeschlossen werden.

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 28.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Da der vom Plangebiet ausgehende Gewerbelärm (z. B. durch Anlieferung, Außenschallquellen, Parkplatz) stark von den geplanten Nutzungen abhängt und diese noch nicht genau bekannt sind, sollte geprüft werden, ob für das Plangebiet Teilflächen (ggf. pro Gebäude, Parkplatz usw.) nach derzeitigem Wissensstand gebildet werden können. Für diese Teilflächen könnten/ sollten mögliche flächenbezogene Schallleistungspegel errechnet werden. Damit wird für jede Teilfläche ein bestimmtes Lärmkontingent, ein bestimmter möglicher Schallleistungspegel (eine mögliche Lärmemission) im Bereich Mittelpunkt der Fläche festgeschrieben. Gewerbelärmvorbelastungen des Umfeldes müssen berücksichtigt werden. Der zukünftige Betreiber muss dann nur die Einhaltung dieses Lärmkontingentes nachweisen.	Durch das Gutachten werden zum Schutz der umliegenden Bestandsbebauung vor Geräuschimmissionen (Wohngebäude Leßkestraße, künftige Wohnbebauung am Sachsenplatz) wird für die gewerblich zu nutzenden Flächen (Einzelhandel, Parkplätze) eine Geräuschkontingentierung vorgenommen. Die Festsetzung der unterschiedlichen Emissionskontingente für Teilflächen des Bebauungsplanes kann sicherstellen, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 an allen umliegenden schützenswerten Gebäuden eingehalten wird. Dazu sind in den planzeichnerisch gekennzeichneten Bereichen nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel (Langzeitpegel) an keinem Immissionsort außerhalb des Plangebietes höher sind, als die zugehörigen Immissionskontingente. Der Nachweis ist anhand der kritischen Immissionsorte durchzuführen. (Anlage 8 zum Bebauungsplan) Weiterhin werden zum Schutz der umliegenden Bebauung die zu erwartenden Geräusche der neuen Erschließungsstraße gemäß Vorgabe der 16. BImSchV berechnet. Zur Berechnung der Beurteilungspegel wurden Prognosedaten für die Straße angenommen. Diese begründen sich aus der Größe der Parkplätze, den zulässigen Nutzungen und damit verbundenem Verkehrsaufkommen und der zu erwartenden hauptsächlichen Fahrtrichtung (Ein- und Ausfahrtrichtung etc.). Im Ergebnis konnte keine Überschreitung der Grenzwerte durch Verkehrslärm festgestellt werden. <i>Planteil A - Legende → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 10 „Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ → Schallschutz → 2. Planzeichen</i> <i>Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 9 „Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ → Pkt. 9.1 Schallschutz → Pkt. c)</i> <i>Planteil C → Pkt. 5.6 „Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“</i>

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 28.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Hinweis: In der vorliegenden Schallimmissionsprognose der Fa. ABD von 19.01.2021 (Bericht Nr.: ABD 43048/19 -tp) werden die Verkehrslärmimmissionen und die maßgeblichen Außenlärmpegel im Bereich zukünftiger Planflächen mit Hilfe der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS 90 nachvollziehbar errechnet und dargestellt. Für den Zeitraum Januar 2021 war dies völlig richtig, neu ist derzeit die Berechnungsvorschrift der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS 19 von 2019.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Berechnung des Verkehrslärms nach RLS-19 ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt vom 15.09.21 nicht erforderlich ist, auch weil der Aufstellungsbeschluss des B-Planes vor Inkrafttreten der RLS-19 erfolgte.
Gewässerschutz zusätzlich hinzugezogene Unterlagen zu den vorgelegten Planunterlagen: [11] Hochwassergefahrenkarten/Hochwasserrisikokarten der Roten/ Wilden/ Vereinigten Weißeritz für Freital, LTV, Stand 21.12.2020	kein Abwägungserfordernis
<u>Feststellungen und Anmerkungen:</u> Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken zum vorgelegten Bebauungsplan. Die vorgelegten Unterlagen [1+2] und [3] enthalten allerdings zum Teil für die betroffenen wasserrechtlichen Belange fehlerhafte bzw. missverständliche Ausführungen, die entsprechend der nachfolgenden Bemerkungen zu prüfen und zu überarbeiten sind. Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfordert zuvor verschiedene Wasserrechtsverfahren bei der unteren Wasserbehörde (für die die Antragsunterlagen entsprechend WrWBauPrüfVO1 vorzulegen sind).	kein Abwägungserfordernis Die Überarbeitung wird vorgenommen – siehe folgende Absätze.
1. Zu den Planunterlagen Nr. [1] + [2] Planzeichnung und textliche Festsetzungen: <u>1.1. Planzeichnung (Teil A):</u>	

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 28.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Vorbehaltsfläche Brückenaufleger: Die Vorbehaltsfläche Brückenaufleger überschneidet sich mit Flächen, für die Leitungsrechte unter Berücksichtigung eines Schutzstreifens festgelegt wurden (L7) (vgl. Pkt. 3.3.2 [3]). Für die Errichtung der Brücke ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren nach §26 Abs. 1 SächsWG² erforderlich. Die wasserrechtliche Genehmigung ist unter Vorlage entsprechend beurteilungsfähiger Unterlagen zu beantragen. Die Zustimmungen der betroffenen Medienträger zur einzureichenden Genehmigungsunterlage müssen beiliegen.	Die Planteile B und C werden geändert. Die Änderung der Festsetzung erfordert eine Neuauslage. Der Hinweis zur Einholung der Zustimmung der Medienträger im Rahmen des Antrags der wasserrechtlichen Genehmigung für die Errichtung der Brücke wird in die Planunterlagen aufgenommen. <i>Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 6 „Verkehrsflächen- und Anlagen“ → Pkt. 6.4</i> <i>Planteil C → Pkt. 5.5.8 „Fußgänger- und Radfahrerbrücke“</i>
<u>1.2. Textliche Festsetzungen (Teil B):</u> <i>a) Maß der baulichen Nutzung - Planzeichen Oberkante Fertigfußboden (OK FFB):</i> Die Oberkante des Fertigfußbodens muss sich am Wasserstand HQextrem (Hochwasserrisikogebiet) orientieren, soweit dies als Maßnahme der hochwasserangepassten Bauweise herangezogen werden soll (siehe auch folgende Ausführungen unter Pkt. 2.d) dieser Stellungnahme). In der Begründung ist der Pkt. 5.3 Höhe baulicher Anlagen an den entsprechenden Stellen anzupassen.	Die Planteile B und C werden korrigiert. Die festgesetzte OK Fertigfußboden befindet sich bereits über dem Niveau eines HQextrem (WSP HQ(extrem) bis 170,12 m NHN / OK FFB EG 170,55 bis 171,00 m NHN). Somit ist lediglich der Bezug auf das HQextrem textlich zu korrigieren. Die Begründung wird angeglichen. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 3.3</i> <i>Planteil C → Pkt. 5.3 „Höhe baulicher Anlagen“</i>
<i>b) Pkt. 9 Wasserflächen und Flächen [...] - Planzeichen Fläche Ü:</i> Die Festsetzung „Das bauliche Vorhaben im Überschwemmungsgebiet ist durch die untere Wasserbehörde zu genehmigen“ ist nicht korrekt. Stattdessen hat in vorliegendem Fall die zuständige (Bau-)Behörde über das Vorhaben im Benehmen mit der unteren Wasserbehörde zu entscheiden (§ 74 Abs. 1 SächsWG).	Die Planteile B und C werden korrigiert. Die Aussage wird korrigiert und die Baubehörde im Benehmen mit der UWB benannt. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 9.3 Hochwasserschutz</i> <i>Planteil C → Pkt. 5.6.2 „Hochwasserschutz“</i>
<i>c) Pkt. 11 Sonstige Festsetzungen - Planzeichen „Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“, Zweckbestimmung: Gewässerunterhaltung:</i>	

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 28.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Die Fläche kennzeichnet den kraft Gesetzes entlang oberirdischer Gewässer geltenden Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG³ i.V.m. § 24 SächsWG. Dieser Schutzstreifen umfasst hier einen Bereich von 5 m landwärts der Ufermauer entlang der Vereinigten Weißeritz. Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen und unterliegen Nutzungsbeschränkungen und Verboten. Sie dienen zunächst nicht der Gewässerunterhaltung. In Gewässerrandstreifen ist die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen verboten, sofern sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Das Verbot umfasst auch Geländeanhebungen, die Anlage von Wegen oder sonstige Flächenversiegelungen, nämlich all das, was geeignet ist, die o.g. Funktionen zu beeinträchtigen. Die untere Wasserbehörde kann auf Antrag eine widerrufliche Befreiung von den Verboten erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit ein Vorhaben/ eine Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt.	Die Planteile B und C werden geändert. Die Änderung der Festsetzung erfordert eine Neuauslage. Der Hinweis zum Bauverbot im Gewässerrandstreifen wird in den Planunterlagen geändert und entsprechend der Stellungnahme umformuliert sodass das Bauverbot und die Genehmigungspflicht eindeutig daraus hervorgehen. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 5 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) - „Gesetzlich festgesetzter Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG i.V.m. § 24 SächsWG“</i> <i>Planteil C → Pkt. 3.3.1 „Gesetzlich festgesetzter Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG i.V.m. § 24 SächsWG“</i>
Die Zweckbestimmung „Gewässerunterhaltung“ kann somit nur für den Teil des Gewässerrandstreifens gelten, für den die untere Wasserbehörde eine Befreiung zur Anlage der Wegeverbindungen erteilt.	Der Planteil A wird angepasst, B und C werden geändert. Die Änderung der Festsetzung erfordert eine Neuauslage. Die Benennung der Zweckbestimmung wird in „Gesetzlich festgesetzter Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG i.V.m. § 24 SächsWG“ geändert. <i>Planteil A – Legende → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 12 Sonstige Festsetzungen – Planzeichen Nr. 9</i> <i>Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) - „Gesetzlich festgesetzter Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG i.V.m. § 24 SächsWG“</i> <i>Planteil C → Pkt. 3.3.1 „Gesetzlich festgesetzter Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG i.V.m. § 24 SächsWG“</i>

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 28.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Die Wegeverbindungen im Gewässerrandstreifen sind auf die unbedingt erforderliche Breite zu beschränken und umfassen nicht die Breite von 5 m.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung des Weges als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird auf die erforderliche Breite beschränkt. Bis zur Brücke ist die Wegeführung als Rad- und Fußweg notwendig, westlich der Brücke wird die Wegbreite, nur noch als Fußweg, reduziert.
2. Zu der Planunterlage Nr. [3] - Begründung: a) <i>Pkt. 3.1.3 Boden und Grundwasser:</i> Beschrieben sind mittlere Grundwasserstände im Vorhabenbereich von 2,5 bis 3,5 m unter derzeitiger Geländeoberkante (GOK). Wir weisen darauf hin, dass Grundhochwasser über die beschriebenen Wasserstände hinaus abhängig von den jeweiligen Wasserständen der Vereinigten Weißeritz auftreten kann. Hieraus kann sich eine zusätzliche Betroffenheit für die geplante Tiefgarage ergeben. Für den Fall der Ausführung der für die Hochbauten vorgeschlagenen Tiefgründungen in den anstehenden Flussschottern (Durchteufung der Auffüllungen) und ebenso der Tiefgarage, ist zuvor ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren zur Zulassung der damit verbundenen Gewässerbenutzungen durchzuführen und rechtzeitig vorher bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Das betrifft die Tiefgründungen/ die Tiefgarage selbst, sowie erforderliche bauzeitliche Wasserhaltungen. Maßgeblich erlaubnispflichtig (§ 8 WHG) ist das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (§9Abs. 1 Nr. 4 WHG), sowie das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG). Da sich der Vorhabenbereich in einem Gebiet mit schädlichen Bodenveränderungen befindet, sind im Rahmen der Antragstellung die bauzeitlichen Auswirkungen auf das Grundwasser (Schadstoffverfrachtung) zu bewerten und entsprechende Maßnahmen abzuleiten. Ebenso ist die Geeignetheit der eingesetzten Baustoffe im Grundwasserbereich anhand der Grundwasserbeschaffenheit nachzuweisen.	Der Hinweis wird in die Planteile B und C aufgenommen. Die Aufnahme der neuen Festsetzung erfordert eine Neuauslage. <i>Siehe unter:</i> <i>Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind → Pkt. 10.8</i> <i>Planteil C → Pkt. 5.7 „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“</i>

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 28.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<i>b) Pkt. 3.3.1 Gewässerrandstreifen:</i> Hierzu wird auf die Ausführungen dieser Teilstellungnahme zum Gewässerschutz in Pkt. 1,2.b) hingewiesen. Da Gewässerrandstreifen der Sicherung des Wasserabflusses dienen, ist eine Anhebung des Geländes im Bereich des Gewässerrandstreifens maximal bis zur Oberkante der Kappe der Bestandsufermauer entlang der Vereinigten Weißeritz zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anpassungsbereiche im Bereich der geplanten Brücke. Die Erhöhung der Uferbefestigung und die Geländeanhebung im Bereich des Gewässerrandstreifens über die o.g. Kappe hinaus, bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung (§ 26 Abs. 1 SächsWG). Ebenso die Errichtung eines Geländers. Wegen der komplexen Strömungsverhältnisse ist neben den üblichen Antragsunterlagen ein hydraulisches Gutachten zur Bewertung der Auswirkungen für die angrenzenden sowie flussseitig gegenüberliegenden Grundstücke vorzulegen.	Die gegebenen Hinweise werden beachtet (siehe Pkt. 1.2.c) der Stellungnahme).
<i>c) Pkt. 3.3.2 Leitungsrechte und Freihaltezonen:</i> Die farblichen Darstellungen in der Planunterlage Nr. [10] (bzw. Beiblatt Anlage 6), sind nicht zweifelsfrei nachvollziehbar (z. B. verschiedene Grüntöne der Leitungen).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung. Das Beiblatt Anlage 6 wurde mit bestmöglicher Farbvielfalt gestaltet. Die Leitungen liegen in vielen Bereichen des Plangebietes so eng und tatsächlich nahezu übereinander, dass die Darstellung der Leitungen nicht besser darzustellen ist. Durch die Leitungsrechte wurde im Planteil A eindeutig auf die Medienträger und die Art der Leitung verwiesen. Hinweise zum Schutz der Medienleitungen (z.B. Antrag von Schachtscheinen, Suchschachtungen etc.) wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Siehe unter: <i>Planteil B → I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 8 „mit Geh-, fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“</i> <i>Planteil C → Pkt. 3.2.2 „Leitungsrechte und Freihaltezonen“</i>

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 28.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
d) Pkt. 4.2 Regionalplan OEOE: <i>Ziel 4.1.1 RPL Ökologisches Verbundsystem/Arten- und Biotopschutz/Fließgewässer:</i> Bzgl. Gewässerrandstreifen wird auf die Ausführungen dieser Teilstellungnahme zum Gewässerschutz in Pkt. 1.2.b) und 2.b) dieser Stellungnahme hingewiesen.	Die Hinweise werden beachtet. (siehe 1.2.b) und 2.b)) Der Abschnitt der Begründung wird anhand der aktuellen Daten und Kenntnisse überarbeitet. Siehe unter: <i>Planteil C → Pkt. 4.2 „Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung (2020)“</i>
<i>Ziel 4.1.4 RPL Vorbeugender Hochwasserschutz:</i> Der aktuelle Datenstand (Überarbeitung der Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten – siehe oben Unterlage Nr. [11]) hat ergeben, dass sich das Plangebiet nicht mehr im Ausbreitungsbereich eines HQ100 befindet. Insoweit wird das erforderliche Benehmen (§ 74 Abs. 1 SächsWG) der unteren Wasserbehörde für die Bauvorhaben in Aussicht gestellt. Das wurde bereits in Vorgesprächen kommuniziert. Unabhängig davon befindet sich das Plangebiet weitgehend im Hochwasserrisikogebiet (§ 78 b WHG - Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten) und im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (§ 75 SächsWG). Im Rahmen der Überarbeitung der Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten (Unterlage Nr. [11]) wurde für die gesetzlich vorgeschriebene Risikobewertung für ein seltenes Hochwasser (HQextrem) ein Hochwasser gewählt, was einem HQ300 entspricht. Die überschwemmten Flächen bei HQ100 und HQextrem werden gemäß [11] wie folgt dargestellt: (GRAFIK)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Beschreibung der Lage im Hochwasserrisikogebiet bzw. Überschwemmungsgefährdeten Gebiet wurde als Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen. Siehe hierzu Pkt. 1.2.b der Teilstellungnahme.
Gemäß [11] treten bei HQextrem Wasserstände bis 170,12 m ü. NHN auf. Im Zuge der Festsetzung der Überschwemmungsgebiete/überschwemmungsgefährdeten Gebiete durch die untere Wasserbehörde, können sich noch kleinräumige Änderungen in der Ausdehnung ergeben. Bis zu dem o.g. Wasserstand sind zur Schadensverhinderung bzw. -minderung dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen. Eine Bebauung des Plangebietes ist hier nur unter Berücksichtigung einer hochwasserangepassten Bauweise möglich. Auf die rechtlichen Hintergründe hatte das Umweltamt u.a. bereits in seiner	Die Planteile B und C werden geändert. Die Änderung der Festsetzung erfordert eine Neuauslage. Die Benennung der hochwasserangepassten Bauweise wird in die „Bauweise“ aufgenommen, Maßnahmen zur Schadensminimierung und die Genehmigungspflicht mit der Unteren Wasserbehörde benannt. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 3 Bauweise → Pkt. 3.3</i>

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 28.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Stellungnahme zur wiederholten Erstbeteiligung zur Standortanalyse vom 28.04.2020 hingewiesen. Der Maßnahmenplanung zur Risiko- und Schadensminimierung war entsprechend die Bemessungsgrundlage HQextrem zu Grunde zu legen. Die Daten sind unserer Kenntnis nach auch von der Landestalsperrenverwaltung Sachsen (LTV) abgefordert worden, sind aber in der Begründung nicht erwähnt.	<i>Planteil C → Pkt. 5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise</i> Die Beschreibung der Lage im Hochwasserrisikogebiet bzw. überschwemmungsgefährdeten Gebiet und die Genehmigungspflicht wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Siehe hierzu Pkt. 1.2.b der Teilstellungnahme.
Die überarbeiteten Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten wurden durch die LTV der Stadt Freital und der unteren Wasserbehörde für das Stadtgebiet im Frühjahr 2021 übergeben. Die im Bebauungsplan festgelegte Höhe des Fertigfußbodens FFB EG mit 170,55 bis 171 m ÜNNH liegt über dem o. a. Wasserstand HQextrem und ist deshalb grundsätzlich als Maßnahme zur Risikominderung geeignet. Für das Stadtgebiet Freital wurde nach dem Hochwasser vom August 2002 festgelegt, den schadlosen Wasserabfluss in der Vereinigten Weißeritz für den Abfluss eines HQ200 zu gewährleisten. Dem entsprechend wurden seitdem die Ufer/Uferbefestigungen unter Berücksichtigung eines gewissen Freibordes in einer Höhe ertüchtigt, die dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Schutzziel festlegung entsprach. Da die Weiterführung der statistischen Abflussauswertung in Bezug auf den Datenstand der Schutzziel festlegung eine veränderte Abflussstatistik ergeben hat, werden Teilbereiche des Plangebietes bei HQ200 [11] überschwemmt.	Der Planteil A wird ergänzt. Die Änderung der Festsetzung erfordert eine Neuauslage. Zum Zeitpunkt der Ausfertigung der Unterlagen lagen der Stadt Freital die aktualisierten Hochwasserkarten noch nicht vor. Die Überschwemmungsfläche im Fall HQ100 verbleibt in der Planzeichnung, da sie noch rechtverbindlich ist. Der neue Datenstand wird zeichnerisch ergänzt. Siehe unter: <i>Planteil A → Legende → Pkt. 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses → 2. Planzeichen</i> Die aktualisierte Hochwasserlinie (HQ100) befindet sich auf der Planzeichnung nun innerhalb der Ufermauern der Weißeritz, da diese mit Schutzziel HQ200 ausgebaut wurden.
<i>e) Pkt. 5.3 Höhe baulicher Anlagen:</i> Die Oberkante des Fertigfußbodens muss sich am Wasserstand HQextrem (Hochwasserrisikogebiet) orientieren, soweit dies als Maßnahme der hochwasserangepassten Bauweise herangezogen werden soll. (siehe Ausführungen oben Pkt. 2.d) dieser Stellungnahme; siehe auch oben Pkt. 1.2.a)).	Die gegebenen Hinweise werden beachtet (siehe Pkt. 1.2.a) der STN).

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 28.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<i>f) Pkt. 5.7.2 Hochwasserschutz:</i> Die Genehmigungspflichten ergeben sich aus den Regelungen des WHG und des SächsWG. Die VwV Planvorlage war hierfür keine Rechtsgrundlage und ist zudem auch nicht mehr gültig. Im Übrigen wird auf die Ausführungen in Pkt. 2.d) oben in dieser Stellungnahme verwiesen.	Die Planteile B und C werden korrigiert. Statt der VwV Planvorlage wird das WHG und SächsWG erwähnt. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 9.2 Hochwasserschutz</i> <i>Planteil C → 5.6.2 „Hochwasserschutz“</i>
Im Punkt Hochwasserschutz ist weiter dargelegt, dass geplante unterirdische Bereiche (Tiefgarage) „flutungsfähig“ gestaltet werden sollen. Unklar ist dabei, was mit „versickerungsfähiger Belag“ gemeint ist. Soll die Garage mit aufsteigendem Grundwasser geflutet werden?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Tiefgarage ist nach Festsetzung weiterhin flutungsfähig auszuführen. Die genauen Maßnahmen sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. So kann der Auftrieb des Gebäudes verringert werden. Im Planteil C wird die Empfehlung ausgesprochen, die Stellplätze den Angestellten des Gebietes zuzuordnen, so dass diese im Vorwarnfall alarmiert werden können und die Tiefgarage geschlossen bleibt. Das Fluten mit Grundhochwasser wird somit in Kauf genommen. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. I „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ → Pkt. 3.3</i> <i>Planteil C → Pkt. 5.4 „Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise“ und Pkt. 5.6.2 „Hochwasserschutz“</i>
<i>g) Pkt. 5.7.3 Schutz vor Altlasten:</i> In Pkt. 5.7.3 wird mit Verweis auf das Gutachten Anlage 2 (Schadstoffuntersuchung – Planunterlage Nr. [7]) ausgeführt, dass eine Gefährdung des Grundwassers durch den Boden ausgeschlossen wird. Tatsächlich ist dazu eine Einschätzung bisher nicht zweifelsfrei möglich, da Grundwasseruntersuchungen fehlen. Für die zwei für die Bewertung des Sachverhalts zu errichtenden Grundwassermessstellen ist eine Abstimmung zum Ausbau, zum Parameterspektrum und zum Überwachungsintervall mit dem Referat Gewässerschutz des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vorzusehen.	Die Planteile B und C werden ergänzt. Die Änderung der Festsetzung erfordert eine Neuauslage. Die Errichtung der Grundwassermessstellen wird durch den Fachplaner mit den zuständigen Stellen des Landratsamtes abgestimmt und koordiniert. Die bestehende Festsetzung im Plan wird ergänzt. Siehe unter: <i>Planteil A → Legende → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 12 Sonstige Festsetzungen → 12. Planzeichen</i>

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 28.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
	<i>Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 10 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind → Pkt. 10.7</i> <i>Planteil C → Pkt. 5.7 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</i>
<i>h) Pkt. 6.5 Regenwasserbeseitigung:</i> Die Niederschlagswassereinleitung der Dachflächen in die Vereinigte Weißeritz sowie die Errichtung der zugehörigen Einleitbauwerke bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. wasserrechtlichen Genehmigung, die vor Errichtung der diesbezüglich Entwässerungsanlagen bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Die Einleitstellen sind fachgerecht etwa auf Höhe des Mittelwasserstandes der Vereinigten Weißeritz anzuordnen.	Der Planteil C wird ergänzt. Die Begründung wird um den Punkt der Genehmigungspflicht (wasserrechtliche Erlaubnis) sowie die notwendigen Maßnahmen (Einleitstellen, Rückhaltung, Vorbehandlung) ergänzt. Siehe unter: <i>Planteil C → Pkt. 6.5 „Regenwasserbeseitigung“</i>
Entsprechend den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung (§ 55 Abs. 2 WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, „verrieselt“ oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Einleitung von Regenwasser in den Mischwasserkanal steht diesen Grundsätzen entgegen und ist entsprechend zu begründen (entgegenstehende Belange in o.g. Sinne). Grundsätzlich besteht die Möglichkeit einer Einleitung in die Vereinigte Weißeritz unter Berücksichtigung von Rückhalte- und ggf. Vorbehandlungsmaßnahmen.	Der Planteil C wird korrigiert. Von der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf dem Plangebiet aufgrund der geologischen Situation abgesehen. Untere Bodenschichten sind nachweislich radiologisch belastet. Die Einleitung von geringen Teilen des anfallenden Niederschlagswassers in den vorhandenen Mischwasserkanal soll als Option nach Prüfung der hydraulischen Gegebenheiten herangezogen werden. Der Nachweis ist im Rahmen der notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis zu führen. Die Begründung wird hinsichtlich dieser Formulierung korrigiert. Siehe unter: <i>Planteil C → Pkt. 6.5 „Regenwasserbeseitigung“</i>
<i>i) Rechtliche Grundlagen:</i> Das SächsWG ist als Rechtsgrundlage zu ergänzen.	Die Planteile B und C werden ergänzt. Die Rechtsvorschrift SächsWG wird in die Planunterlagen aufgenommen. <i>Planteil B → Pkt. IV Rechtliche Grundlagen</i> <i>Planteil C → Pkt. 10 Rechtsgrundlagen</i>

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 28.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Altlasten, Bodenschutz und Abfallrecht Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Belange, welche sich insbesondere auf die im Gebiet des Bebauungsplans vorhandene Altlastensituation beziehen, werden in der vorliegenden Planung hinreichend berücksichtigt. Aus bodenschutzseitiger Sicht ist die Revitalisierung vorbelasteter Flächen und innerstädtische Verdichtung und damit die Schonung natürlicher Ressourcen erwünscht. Bei der weiteren Planung sollen nachfolgende Hinweise berücksichtigt werden:	kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden an den betreffenden Stellen behandelt.
Abfall: Anfallende Abfälle, die nicht vermieden werden können, sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beseitigen. Bei einer Verwertung ist gemäß § 7 Abs. 3 KrWG ein besonderes Augenmerk auf die Schadlosigkeit der Verwertung zu richten. Es darf insbesondere nicht zu einer Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf kommen. Bei der Entsorgung von gefährlichen Abfällen sind die Vorgaben der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten. Gemäß § 8 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) sind anfallende Bau- und Abbruchabfälle (Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik) möglichst getrennt voneinander zu erfassen und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen. Dies ist gemäß § 8 Abs. 3 GewAbfV zu dokumentieren.	Der Hinweis wird in die Planteile B und C aufgenommen. Siehe unter: Planteil B → Pkt. III Hinweise → Pkt. 7 „Abfall“ Planteil C → Pkt. 8.6 „Abfall“

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 28.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Redaktionelle Anmerkungen: Unter den Hinweisen der textlichen Festsetzungen (Teil B) wird unter dem Punkt „4. Altlasten, Bodenschutz“ Bezug auf eine falsche gesetzliche Grundlage genommen. Das Sächsische Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) ist außer Kraft; die aktuelle gesetzliche Grundlage ist § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (Sächs-KrWBodSchG).	Die Planteile B und C werden korrigiert. Die gesetzliche Grundlage wird korrigiert und durch das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (Sächs-KrWBodSchG) ersetzt. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. III Hinweise → Pkt. 4 „Bodenschutz, Altlasten“</i> <i>Planteil C → Pkt. 8.3 „Bodenschutz, Altlasten“</i>
Schülerbeförderung und ÖPNV Es bestehen von Seiten des Bereiches Schülerbeförderung und ÖPNV grundsätzlich keine Einwände zum Vorhaben. Sollten sich im Zuge der Durchführung von Bau- und/oder Erschließungsarbeiten Einschränkungen oder Sperrungen (teilweise Sperrungen, oder Vollsperrungen, Umleitungen) von Straßen notwendig werden auf denen öffentlicher Personennahverkehr oder Schülerbeförderung stattfindet, ist dies rechtzeitig der Abteilung Schul- und Liegenschaftsmanagement, Bereich Schülerbeförderung und ÖPNV, 03501 515-4403 oder per E-Mail an verkehrsweisen@landratsamt-pirna.de anzuzeigen. Das entsprechende Verkehrsunternehmen ist gleichfalls rechtzeitig zu informieren.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.
Menschen mit Behinderung Im Sinne der Inklusion sind örtliche Strukturen, Zuwegungen, öffentliche Räume und Gebäude barrierefrei zu gestalten, sodass sie von Menschen mit und ohne Behinderung, Frauen und Männern, Kindern, alten Menschen, eben von allen Menschen uneingeschränkt genutzt werden können. Der Bedarf an barrierefreien Räumen und Gebäuden wird in den nächsten Jahren erheblich steigen und sollte bei der Planung berücksichtigt werden.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 28.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Siedlungshygiene Aus bau- und siedlungshygienischer Sicht bestehen keine Einwände zum Vorhaben. Eine hygienisch einwandfreie, der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001 i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. März 2016 - BGBl. I S. 459 - die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist) entsprechende Versorgung sowie eine den Normen entsprechende Abwasserbeseitigung sind auch während der Bauphase zu sichern. Sollte eine Neuverlegung von Trinkwasserleitungen, auch die für eine eventuelle Notwasserversorgung, notwendig werden, müssen diese durch das Gesundheitsamt (auch abschnittsweise) freigegeben werden. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene dezentrale Trinkwasseranlagen (Brunnen) sind zu schützen.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung. kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.
Vermessungswesen und Katasterinformation Der Nachweis, dass die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Bereich des Bebauungsplanes dem katastermäßigen Bestand entspricht, ist durch das Vermessungsamt zu bestätigen. Die Verfahrensleiste ist entsprechend zu ergänzen. Durch die anderen am Verfahren beteiligten Fachbereiche des Landratsamtes wurden zum gegenwärtigen Planungsstand keine weiteren Hinweise oder Bedenken vorgetragen. Sollten sich Änderungen der Planungsunterlagen ergeben die die Belange des Landratsamtes berühren, beteiligen Sie uns bitte erneut.	Der Forderung wird entsprochen. Die Verfahrensleiste wird um einen Punkt „Bestätigung des katastermäßigen Bestandes“ ergänzt. Siehe unter: <i>Planteil B → Verfahrensvermerke → Pkt. 2 „Bestätigung des katastermäßigen Bestands“</i> kein Abwägungserfordernis Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

02 LANDESDIREKTION SACHSEN – 07.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
nach Prüfung des Sachverhalts anhand der uns vorliegenden Unterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende raumordnerische Stellungnahme ab: Das geplante Vorhaben kann hinsichtlich seiner Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Zielen zum großflächigen Einzelhandel nicht abschließend beurteilt werden. Darüber hinaus steht der Bebauungsplan auf Grund der Lage in einem regionalplanerisch festgelegten Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz teilweise im Konflikt zu den Erfordernissen der Raumordnung.	kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden an den betreffenden Stellen behandelt.
Begründung <u>Sachverhalt</u> Die Stadt Freital plant auf einer innerstädtischen Brachfläche im Stadtteil Deuben die Entwicklung eines neuen Stadt(teil)zentrums mit Nutzungsmischung aus (großflächigem) Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen. Dazu sollen durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Stadtzentrum“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten geschaffen werden. In einem festgesetzten Kerngebiet sollen darüber hinaus ein Einzelhandelsbetrieb mit maximal 700 m² Verkaufsfläche sowie weitere Einzelhandelsbetriebe mit jeweils maximal 500 m² Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig sein. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha und soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im wirkamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die Stadt Freital verfügt unserer Kenntnis nach über kein beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.

02 LANDESDIREKTION SACHSEN – 07.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<u>Rechtliche Grundlagen</u> - Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 582), verbindlich seit 31. August 2013; - Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17. September 2020 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38/2020	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.
<u>Raumordnerische Bewertung</u> Die raumordnerische Bewertung des vorliegenden Bebauungsplanes „Stadtzentrum- Areal Sächsischer Wolf“ richtet sich nach den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 (LEP 2013) sowie des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.
Grundsätzlich steht die bauliche Wiedernutzung einer nach Gebäudeabriss brachgefallenen innerstädtischen Baufläche im Einklang mit dem Ziel 2.2.1.7 des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 (LEP 2013). Jedoch liegt ein nicht unerheblicher Teil des Plangebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Weißeritz. Entsprechend dem rechtswirksamen Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion „Anpassung von Nutzungen - hohe Gefahr“. Der angrenzende Bereich der Weißeritz ist als Vorranggebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion „Abfluss“ und regionaler Schwerpunkt der Fließgewässersanierung festgelegt. Hinsichtlich der regionalplanerischen Festlegungen zur Hochwasservorsorge gelten die Ziele und Grundsätze des Kapitels 4.1.4 des Regionalplanes. Es wird insbesondere auf Grundsatz 4.1.4.7 verwiesen. In diesem Zusammenhang und hinsichtlich der Bewertung der Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise sind die Stellungnahmen des Regionalen Planungsverbandes sowie der zuständigen Wasserbehörden maßgeblich zu beachten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Planteil C wird ergänzt. Es wird auf die Auseinandersetzung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung in der Begründung verwiesen. <i>Siehe unter Teil C → Pkt. 4 „Höherrangige überörtliche/örtliche Planungen“</i> Die Abwägung mit dem Umgang von Bebauung innerhalb von Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz obliegt in diesem Fall der Stadt Freital. Bei dem Standort handelt es sich um eine vormals mit Industriegebäude bebaute Brache im urbanen Zentrum von Freital. Die bauliche Nachnutzung von innerstädtischen, integrierten und sowohl technisch als auch verkehrlich sehr gut erschlossenen Konversionsflächen liegt nicht nur im Interesse der Stadt Freital selbst, sondern entspricht auch den geltenden übergeordneten Planungsleitlinien. Eine dauerhafte Nutzungsaufgabe auf diesen Flächen ist unter dem Blickwinkel der Stadtentwicklung kein anzustrebendes Szenario. Die Planungen zur Errichtung eines Stadtzentrums sind so alt wie die Stadt Freital selbst und beziehen sich aus naheliegenden Gründen ausnahmslos auf den in der geografischen Mitte der Stadt gelegenen Bereich, in dem sich auch der Bebauungsplan befindet.

02 LANDESDIREKTION SACHSEN – 07.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
	Damit stehen sich übergeordnete Zielstellungen der Siedlungsentwicklung und des Hochwasserschutzes im Geltungsbereich gegenüber, wobei die Darstellung als Vorbehaltsgebiet eine Abwägung gegeneinander grundsätzlich erlaubt. Das Vorranggebiet wird nicht überplant. Die Realisierung eines Bausteins des Stadt-zentrums ist an keiner anderen Stelle sinnvoll und möglich. Daher wurde die mögliche Gefährdung von Leib und Leben durch ein Extremhochwasser im Planungsprozess betrachtet und eine höchstmögliche Sicherheit durch die getroffenen Festsetzungen erreicht. Auf Grundlage der Neuberechnungen der Hochwasserdaten durch die LTV nach dem Ausbau der Vereinigten Weißeritz mit dem Schutzziel HQ200 kann auch gemäß der Stellungnahme der UWB das erforderliche Benehmen (§ 74 Abs. 1 SächsWG) für die Bauvorhaben in Aussicht gestellt werden. Das Plangebiet befindet sich nicht mehr im Ausbreitungsgebiet eines HQ100, sondern im Hochwasserrisikogebiet (§ 78 b WHG - Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten) und im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (§ 75 SächsWG). Es wurde ein Nachgutachten zur Auswirkung der Bebauung auf ein Hochwasserereignis angefertigt. Das Gutachten muss als neue Anlage den Behörden und der Öffentlichkeit im Rahmen einer Neuauslage zur Verfügung gestellt werden. Zur Untersuchung des Einflusses der Baukörper auf ein Extremhochwasser, wurde durch das Büro Basler+Hofmann im bestehenden 2D-HN-Modell der Vereinigten Weißeritz, welches auch zur Ermittlung der Grundlagen für die aktuellen Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten, diente eine Simulation angefertigt. Die Simulation (Anhang 10 zum Bebauungsplan) bezog sich auf ein Hochwasserereignis in der Größenordnung des Hochwasserereignisses von August 2002 und damit einem schlimmeren Ereignis als HQ300. Bereits bei HQ200 wird die auf HQ200 ertüchtigte Ufermauer der Vereinigten Weißeritz überströmt. Bei einem Hochwasser, ähnlich wie 2002, ist davon auszugehen, dass der in der Tal-lage befindliche Teil der Stadt Freital vollständig überflutet sein wird und Evakuierungen stattfinden müssen.

02 LANDESDIREKTION SACHSEN – 07.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
	In Relation zum betrachteten Ereignis (komplette Überflutung des Talbereiches von Freital) werden die Auswirkungen allgemein als gering eingeschätzt. Signifikante Differenzen zwischen dem Ist- und dem Planzustand treten vor allem innerhalb des Plangebietes auf. Die angrenzenden Wohngebäude an der Leßkestraße werden durch die Bebauung entlastet – die Fließgeschwindigkeiten und der Hochwasserstand sinkt geringfügig durch die Bebauung und den Aufstau im Plangebiet.
Zur Beurteilung der geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet sind die Ziele und Grundsätze des Kapitels 2.3.2 Handel des Landesentwicklungsplanes heranzuziehen. Die Stadt Freital ist landesplanerisch als Mittelzentrum festgelegt (vgl. Ziel 1.3.7 LEP 2013). Nach dem Konzentrationsgebot des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 (Ziel 2.3.2.1) ist in Freital somit die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich zulässig.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung
Weiterhin müssen die geplanten Ansiedlungen auch unter Berücksichtigung von Ziel 2.3.2.7 LEP 2013 im Einklang mit dem Integrationsgebot nach Ziel 2.3.2.3 LEP 2013, dem Kongruenzgebot nach Ziel 2.3.2.4 LEP 2013 sowie dem Beeinträchtigungsverbot nach Ziel 2.3.2.5 LEP 2013 stehen. Während aus raumordnerischer Sicht beim Vorhabenstandort von einer städtebaulich integrierten Lage und damit einer Übereinstimmung mit dem landesplanerischen Integrationsgebot ausgegangen wird, kann die Einhaltung insbesondere des Beeinträchtigungsverbotes auf der Grundlage der übergebenen Unterlagen nicht abschließend beurteilt werden. Entsprechend Ziel 2.3.2.5 LEP 2013 darf die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen weder durch Lage, Größe des Vorhabens und Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe	Die Planteile B und C werden geändert. Es wurde eine Auswirkungsanalyse zum großflächigen Einzelhandel angefertigt. Die neue Unterlage und der geänderte Planentwurf sind durch erneute Auslage den Behörden und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Die maximalen Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe werden in den Bebauungsplan aufgenommen, um eine Beurteilung des Standortes zu gewährleisten. Weiterhin wird die Benennung der Sortimente konkretisiert, um dem Ziel der Planung zu entsprechen. So können im Sondergebiet beispielsweise ein Lebensmittel-Vollsortimenter und ein Lebensmittel-Discounter entstehen. Im Kerngebiet sollen kleinere Einzelhandelsnutzungen mit breiterem Warenspektrum ermöglicht werden. Konkurrierende Sortimente aus der näheren Umgebung (z.B. Fahrräder)

02 LANDESDIREKTION SACHSEN – 07.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substanziell beeinträchtigen. Für das Sondergebiet „Stadtzentrum“ und die hier geplante Ansiedlung großflächigen Einzelhandels ist beispielsweise keine Verkaufsflächen-größe festgesetzt und auch die Bebauungsplanbegründung enthält keine Aussagen zur Größenordnung der geplanten Einzelhandelsnutzung. Aus diesen Gründen ist eine abschließende Beurteilung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel aus raumordnerischer Sicht nicht möglich.	werden weiterhin ausgeschlossen. In den Obergeschossen werden Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 1 „Art der baulichen Nutzung“</i> <i>Planteil C → Pkt. 5.1 „Art der baulichen Nutzung“</i> Anhand der festgesetzten maximalen Verkaufsflächen wurde zur Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Einzelhandelsnutzungen am Standort eine Wirkungsanalyse erarbeitet. Grundlage hierfür war unter anderem die Einordnung des Stadtteils Deuben im INSEK der Stadt Freital. Das beauftragte Fachbüro BBE Handelsberatung GmbH aus Leipzig konnte einen möglichen Verstoß gegen landesplanerische Ziele widerlegen. Die Ergebnisse der Wirkungsanalyse hinsichtlich der landesplanerischen Ziele werden in die Begründung aufgenommen. Siehe unter: <i>Planteil C → Pkt. 4.1 „Landesentwicklungsplan Sachsen – LEP 2013“ Anlage 9 „Auswirkungsanalyse“</i>
<u>Hinweise</u> Über die in dieser Stellungnahme bereits dargestellte partielle Lage des Plangebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Weißeritz hinaus ist aus dem Raumordnungskataster weiterhin auf die Lage in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 8 Sächs-HohlrVO als einschränkende Nutzungsbedingung hinzuweisen.	Die Planteile B und C werden ergänzt. Der Hinweis, dass sich das Gebiet in einem Bereich mit unterirdischen Hohlräumen (§ 8 SächsHohlrVO) befindet, wird nach den Empfehlungen des Sächsischen Oberbergamtes ergänzt. <i>Planteil B → III Hinweise → Pkt. 8 „Altbergbau“</i> <i>Planteil C → Pkt. (Hinweise) 8.7 „Altbergbau“</i>

03 REGIONALER PLANUNGSVERBAND – 09.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Der Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans¹ für die Region Oberes Elbtal/Osterzgebirge geprüft. ¹ Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17.09.2020 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38/2020	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung
Im Ergebnis der Prüfung teile ich Ihnen mit, dass sich entsprechend unserer Stellungnahme zur Voranfrage des Bebauungsplans vom 20.02.2018 der Geltungsbereich mit ca. 2,2 ha vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebietes vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion „Anpassung von Nutzungen — hohe Gefahr“ befindet und an ein Vorranggebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion „Abfluss“ entlang der Weißeritz angrenzt.	kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden an den betreffenden Stellen behandelt.
Die Stadt Freital hat sich im Rahmen der Planung mit dem Vorbehaltsgebiet auseinandergesetzt und ihre Überlegungen dazu in der Begründung des Bebauungsplans dokumentiert. Das Vorranggebiet Hochwasser wird im Bebauungsplan dagegen nicht erwähnt.	Der Planteil C wird geändert. Das Vorranggebiet wurde im ersten Absatz zum Punkt „Ziel 4.1.4 RPL: Vorbeugender Hochwasserschutz“ behandelt. Die Begründung des Bauens im Vorbehaltsgebiet wird ergänzt. <i>Planteil C → Pkt. 4.2 „Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung (2020)“ → Ziel 4.1.4 RPL: „Vorbeugender Hochwasserschutz“</i>
Zum besseren Verständnis der regionalplanerischen Festlegungen möchten wir das Grundanliegen noch einmal erläutern: Extreme Hochwasserereignisse sind diejenigen unter den Hochwasserereignissen, die die meisten Menschenleben fordern, die größten Schäden verursachen und am häufigsten Katastrophenzustände auslösen. Ungeachtet dessen sind in den vergangenen Jahrzehnten in der Region gerade diese Ereignisse in der Planung unterschätzt worden und weitgehend unberücksichtigt geblieben. Mit dem Regionalplan 2020 wird nunmehr eine neue Norm im Umgang mit Extremhochwasser vorgegeben, die auch ganz bewusst über wasserrechtliche Vorgaben hinausgeht.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.

03 REGIONALER PLANUNGSVERBAND – 09.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Die Stadt Freital hat versucht, diese neuen Vorgaben umzusetzen. Dabei wurden jedoch falsche Schlussfolgerungen aus den von der Landestalsperrenverwaltung zur Verfügung gestellten aktualisierten Daten gezogen, die letzten Endes in eine Fehleinschätzung der Gefährdung bei Extremhochwasser am Standort „Sächsischer Wolf“ münden. Es wird geschlussfolgert, „dass die stark generalisierte Einschätzung des Regionalplans (hohe Gefahr) mit Hilfe der neuen Hochwasserdaten der LTV widerlegt werden kann.“ Bezugsgrundlage im Regionalplan ist jedoch ein dem größten wahrscheinlichen Hochwasser (PMF) nahekommendes Extremereignis. Als Datengrundlage dafür stand die Gefahrenhinweiskarte mit Berücksichtigung des Weißeritzhochwassers von 2002 zur Verfügung. Die Begründung des Bebauungsplans bezieht sich jedoch auf eine aktualisierte Berechnung der LTV für ein Ereignis HQ 200. Es liegt auf der Hand, dass bei einer Gegenüberstellung von zwei Hochwasserereignissen mit unterschiedlicher Eintrittswahrscheinlichkeit das häufigere Ereignis mit einer geringeren Gefahrenintensität einhergeht. Für das dem Regionalplan zugrundeliegende Extremszenario hat die LTV keine aktualisierten Daten. Demzufolge kann die Gefährdungsabschätzung nur auf Basis grundlegender Überlegungen erfolgen.	Der Planteil C wird geändert. Der Bezug auf ein Hochwasserereignis HQ200 wird korrigiert, da der Regionalplan sich auf ein Extremereignis mit größerer Überschwemmung als bei einem HQ300 bezieht. Siehe unter: <i>Planteil C → Pkt. 4.2 „Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung (2020)“ → Ziel 4.1.4 RPL: „Vorbeugender Hochwasserschutz“</i>
Bei einem HQ 200 kommt es nach den aktuellen Daten der LTV nur zu geringen Ausuferungen im Plangebiet. Dies ist darauf zurückzuführen, dass in Freital zwischenzeitlich Ufermauern und Flussbett für ein HQ 200 ertüchtigt worden sind. Dass es dennoch schon bei HQ 200 zu ersten Ausuferungen kommt, ist Ausdruck einer veränderten Hydrologie. Die Hochwasserschutzanlagen wurden zum Zeitpunkt der Planung auf den damals gültigen Abflusswert bei HQ 200 bemessen (Bemessungsabfluss BHQ). Nach den aktuellen hydrologischen Werten liegt der Wert für HQ 200 höher.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Abschnitt zu den Standortbedingungen, Hochwasser beinhaltet die Aussage des Schutzziels HQ 200 für die Stützmauern am Plangebiet. <i>Planteil C → Pkt. 3.1 „Standortbedingungen“ → 3.1.1 RPL: „Hochwasser</i>

03 REGIONALER PLANUNGSVERBAND – 09.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Während man 2002 noch annahm, die an der Messstation Altenberg registrierten 354 mm Niederschlag innerhalb von 24 Stunden seien in etwa das physikalisch mögliche Maximum, geht der Deutsche Wetterdienst aufgrund des wärmeren Klimas nunmehr davon aus, dass im Osterzgebirge Niederschläge von bis zu 400 mm in 24 Stunden möglich sind. Das bedeutet, dass die Intensität des Hochwassers von 2002 noch deutlich übertroffen werden könnte. Im Fall eines Extremszenarios, wie es dem Regionalplan zugrunde liegt (und bereits bei einem HQ 300, dass nicht so hohe Abflüsse aufweist), würde die Weißeritz ihr Flussbett verlassen und das geplante Baugebiet in Anspruch nehmen. Zu erwarten ist, dass der Umweg über den Weißeritzknick abgekürzt werden und das Wasser geradeaus über das Baugebiet fließen würde. Die dort geplanten neuen Baukörper könnten den Abfluss behindern und dadurch einen Aufstau verursachen, der sich über das Plangebiet hinaus auswirkt. Zwischen den Baukörpern könnte es zu einer Erhöhung der Fließgeschwindigkeit im Vergleich zum unverbauten Zustand kommen („Düseneffekt“). Schon ohne Bebauung können bei HQ 300 Fließgeschwindigkeiten bis 1,5 m/s erreicht werden, die Menschen in Gefahr bringen können. Aus diesen Überlegungen folgt, dass das Vorhaben hinsichtlich der Hochwasserbelange regionalplanerisch wie folgt zu beurteilen ist: Die Bebauung direkt an der Weißeritz kann mit dem Vorranggebiet Hochwasser „Funktion Abfluss“ in Konflikt stehen. Wir empfehlen deshalb dringend, die konkrete Ausformung des Vorranggebietes im Zuge der weiteren Planung mit dem Regionalen Planungsverband unter Einbeziehung der Landestalsperrenverwaltung und der Stadt Freital abzustimmen. Für die übrigen Baufelder ist keine Abwägung zwischen der anzunehmenden Gefährdung von Leib und Leben bei Extremhochwasser und den städtebaulichen Belangen dokumentiert. Insofern kann nicht nachvollzogen werden, warum dem regionalplanerischen Gebot zur Freihaltung der Flächen mit hoher Gefährdung nicht entsprochen wurde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Vorranggebiet begrenzt sich nach der Darstellung im Regionalplan auf die Weißeritz und deren Mauern. Für das Vorbehaltsgebiet obliegt die Abwägung von Bebauung im Plangebiet der Stadt Freital. Bei dem Standort handelt es sich um eine vormals mit Industriegebäude bebaute Brache im urbanen Zentrum von Freital. Die bauliche Nachnutzung von innerstädtischen, integrierten und sowohl technisch als auch verkehrlich sehr gut erschlossenen Konversionsflächen liegt nicht nur im Interesse der Stadt Freital selbst, sondern entspricht auch den geltenden übergeordneten Planungsleitlinien. Eine dauerhafte Nutzungsaufgabe auf diesen Flächen ist unter dem Blickwinkel der Stadtentwicklung kein anzustrebendes Szenario. Die Planungen zur Errichtung eines Stadtzentrums sind so alt wie die Stadt Freital selbst und beziehen sich aus naheliegenden Gründen ausnahmslos auf den in der geografischen Mitte der Stadt gelegenen Bereich, in dem sich auch der Bebauungsplan befindet. Damit stehen sich übergeordnete Zielstellungen der Siedlungsentwicklung und des Hochwasserschutzes im Geltungsbereich gegenüber, wobei die Darstellung als Vorbehaltsgebiet eine Abwägung gegeneinander grundsätzlich erlaubt. Das Vorranggebiet wird nicht überplant. Die Realisierung eines Bausteins des Stadtzentrums ist an keiner anderen Stelle sinnvoll und möglich. Daher wurde die mögliche Gefährdung von Leib und Leben durch ein Extremhochwasser im Planungsprozess betrachtet und eine höchstmögliche Sicherheit durch die getroffenen Festsetzungen erreicht. Eine Abschätzung eines Fachbüros zeigt die sich verändernden Fließgeschwindigkeiten im Plangebiet. Diese werden – in Relation mit der Gesamtsituation in Freital bei einem Hochwasserereignis ähnlich wie 2002 – als nicht signifikant eingeschätzt. Aus wasserrechtlicher Sicht wurde durch die UWB laut Stellungnahme unter Einhaltung der wasserrechtlichen Vorgaben zum Bauen im Hochwasserrisikogebiet (§ 78 b WHG) und überschwemmungsgefährdeten Gebiet (§ 75 SächsWG) eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens in Aussicht gestellt (Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 74 SächsWG).

03 REGIONALER PLANUNGSVERBAND – 09.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
	Sollte ein Extremszenario höher als HQ300 eintreten, sind weite Teile Freitals um die Weißeritz vom Hochwasser betroffen. In diesem Fall muss im Rahmen der Vorwarnzeit eine Evakuierung der betroffenen Areale ausgerufen werden. Die Vorwarnzeit bei einer Wetterlage vergleichbar mit 2002 beträgt in der Regel 2 Tage, was ausreichend sein muss, um eine Evakuierung einzuhalten und zu gewährleisten. Es wurde ein Nachgutachten zur Auswirkung der Bebauung auf ein Hochwasserereignis angefertigt. Das Gutachten muss als neue Anlage den Behörden und der Öffentlichkeit im Rahmen einer Neuauslage zur Verfügung gestellt werden. Zur Untersuchung des Einflusses der Baukörper auf ein Extremhochwasser, wurde durch das Büro Basler+Hofmann im bestehenden 2D-HN-Modell der Vereinigten Weißeritz, welches auch zur Ermittlung der Grundlagen für die aktuellen Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten, diente eine Simulation angefertigt. Die Simulation (Anhang 10 zum Bebauungsplan) bezog sich auf ein Hochwasserereignis in der Größenordnung des Hochwasserereignisses von August 2002 und damit einem schlimmeren Ereignis als HQ300. Bereits bei HQ200 wird die auf HQ200 ertüchtigte Ufermauer der Vereinigten Weißeritz überströmt. Bei einem Hochwasser, ähnlich wie 2002, ist davon auszugehen, dass der in der Tal-lage befindliche Teil der Stadt Freital vollständig überflutet sein wird und Evakuierungen stattfinden müssen. In Relation zum betrachteten Ereignis (komplette Überflutung des Talbereiches von Freital) werden die Auswirkungen allgemein als gering eingeschätzt. Signifikante Differenzen zwischen dem Ist- und dem Planzustand treten vor allem innerhalb des Plangebietes auf. Die angrenzenden Wohngebäude an der Leßkestraße werden durch die Bebauung entlastet – die Fließgeschwindigkeiten und der Hochwasserstand sinkt geringfügig durch die Bebauung und den Aufstau im Plangebiet.

03 REGIONALER PLANUNGSVERBAND – 09.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
In Bezug auf die ebenfalls in der Stellungnahme vom 20.02.2018 angezeigte nachrichtliche Übernahme eines Gebietes mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 8 SächsHohlrVO (Karte 9 Regionalplan) ist die Stellungnahme der zuständigen Fachbehörde besonderer Bedeutung beizumessen.	Die Planteile B und C werden geändert. Der Hinweis, dass sich das Gebiet in einem Bereich mit unterirdischen Hohlräumen (§ 8 SächsHohlrVO) befindet, wird nach den Empfehlungen des Sächsischen Oberbergamtes ergänzt. <i>Planteil B → III Hinweise → Pkt. 8 „Altbergbau“</i> <i>Planteil C → und Pkt. (Hinweise) 8.7 „Altbergbau“</i>
Bezüglich des geplanten großflächigen Einzelhandels ist die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen zur Beurteilung maßgebend, da der Regionalplan keine eigenen Festlegungen zum Thema Handel aufgrund der im Landesentwicklungsplan Sachsen bereits enthaltenen Regelungen trifft.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die gegebenen Hinweise der Landesdirektion zum großflächigen Einzelhandel werden behandelt.

04 LANDESAMT FÜR ARCHÄOLOGIE – 23.06.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
vielen Dank für die Zusendung der Planunterlagen zu o.g. Vorhaben. Im Rahmen der Beteiligung der TÖB gibt das Landesamt für Archäologie folgende Stellungnahme ab: Bitte ergänzen Sie in den textlichen Festsetzungen Hinweise, Punkt 3 „Archäologie“ um den folgenden Satz: <i>Wir bitten, die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.</i>	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung Der Hinweis wird in die Planteile B und C aufgenommen. Siehe unter: <i>Planteil B → III Hinweise → Pkt. 3 „Archäologie“</i> <i>Planteil C → Pkt. 8.2 Archäologie</i>

06 LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE – 22.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange. Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange - Fluglärm - Anlagensicherheit / Störfallvorsorge - natürliche Radioaktivität - Fischartenschutz und Fischerei und - Geologie Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich. Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der unter den Gliederungspunkten 2.1 und 3.1 angegebenen Unterlagen vorgenommen:	kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden an betreffender Stelle behandelt.
1 Zusammenfassendes Prüfergebnis Aus Sicht des LfULG stehen der Planung zum heutigen Zeitpunkt keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Allerdings bestehen Anforderungen der natürlichen Radioaktivität, die im Rahmen der weiteren Bearbeitung zwingend zu beachten sind (siehe Gliederungspunkt 2).	kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden an betreffender Stelle behandelt.
Die Belange des Fischartenschutzes / der Fischerei sind im Rahmen der Realisierung des Vorhabens ggf. durch die erforderlichen Arbeiten im oder am Gewässer berührt. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Verpflichtungen insbesondere aus der Sächsischen Fischereiverordnung (Sächs-FischVO) und dem Sächsischen Fischereigesetzes (SächsFischG) wird hingewiesen.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.

06 LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE – 22.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Wir empfehlen außerdem, die geologischen Hinweise unter Gliederungspunkt 3 zu berücksichtigen.	kein Abwägungserfordernis Der Hinweis wird ggf. bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.
Die Belange des Fluglärms und der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sind nicht berührt.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.
2 Natürliche Radioaktivität 2.1 Unterlagen [1] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2021 (BGBl. I S. 1194) geändert worden ist. [2] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Mai 2021 (BGBl. I S. 1194) geändert worden ist. [3] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABl. S. 1362).	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.
2.2 Prüfergebnis 2.2.1 Radioaktive Altlast Die Stellungnahme der IAF Radioökologie GmbH vom 06.11.2020 zur Weiterführung der radiologischen Erkundung enthält eine Expositionsabschätzung für die im Bebauungsplan vom 24.02.2021 von der Stadt Freital überplante Brachfläche. Daraus ergibt sich die Einstufung der Fläche als radioaktive Altlast nach der Definition von § 136 StrlSchG [1]. Das LfULG folgt dieser Bewertung. Die geplante 90 %ige Flächenversiegelung, die aufgeständerte Bauweise der zukünftigen Gebäude mit Erdgeschossfußböden in einer Höhe über	Die Planteile A, B und C werden geändert. Die Änderung einer Festsetzung erfordert eine Neuauslage. Der gesamte Geltungsbereich wird zeichnerisch gemäß §9 Abs. 5 Nr. 3 als radioaktive Altlast gemäß §136 StrlSchG gekennzeichnet. Siehe unter: <i>Planteil A → Legende → I Bauordnungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 10 „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“</i>

06 LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE – 22.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
dem erwarteten HQ 200 (200jähriges Hochwasser-statistisch) sowie die im Radonvorsorgegebiet geltenden Vorschriften zur Umsetzung von Radonschutzmaßnahmen bei Neubauten werden den Strahlenschutz gegenüber der derzeitigen Situation erheblich verbessern. Das neue Stadtteilzentrum als Treffpunkt für alle Bürger mit großem Freizeitwert ist als sensible Nutzung der Brachfläche anzusehen. Solange der Großteil des radioaktiv kontaminierten Materials unter der versiegelten Fläche verbleibt, ist das Gebiet auch nach Abschluss der Baumaßnahmen als radioaktive Altlast anzusehen.	Die Einstufung mit den entsprechenden Maßnahmen wird auch in die textlichen Festsetzungen und die Begründung aufgenommen. <i>Planteil B → I Bauordnungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 10 „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ Planteil C → Pkt. 5.7 „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“</i>
Entsprechend § 143 StrlSchG [1] ist für das Bauvorhaben ein Sanierungsplan zu erarbeiten und der Strahlenschutzbehörde zur Entscheidung vorzulegen. Im Rahmen des Sanierungsplanverfahrens ist gemäß § 150 StrlSchG [1] Einvernehmen zwischen der Strahlenschutzbehörde und der zuständigen Bodenschutzbehörde über die Inhalte der Bau-/Sanierungsmaßnahme herzustellen.	Die Planteile B und C werden geändert. Die Änderung einer Festsetzung erfordert eine Neuauslage. Wie bereits erläutert wird die Einstufung als radioaktive Altlast in den Plan sowie die textlichen Festsetzungen und die Begründung aufgenommen. Die Maßnahmen innerhalb dieser Flächen werden textlich festgesetzt. Siehe unter: <i>Planteil B → I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 10 „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ Planteil C → Pkt. 5.7. „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“</i>
2.2.2 Hinweise zu Sanierungsplaninhalten auf Grundlage vorgelegter Unterlagen a) AKZ 90200360 (SALKA) Im Nordosten von Flurstück 299/10 Deuben sind im Bereich des ehemaligen Turbowerks Meißen nach Abriss der Gebäude z. T. Bodenplatten und Fundamente verblieben. Sollten diese entfernt werden müssen, sind baubegleitend Untersuchungen zum Vorliegen von radioaktiv	Die Hinweise a) bis c) werden in die Planunterlage C aufgenommen. Der Hinweis c) wird in den Planteil B aufgenommen. Die Änderung einer Festsetzung erfordert eine Neuauslage.

06 LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE – 22.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
kontaminiertem Material im Fundamentbereich/unter den Bodenplatten einzuplanen. <i>b) Weg mit Betonplatten</i> Baubegleitende Untersuchungen zum Vorliegen von radioaktiv kontaminiertem Material unter den Betonplatten sind einzuplanen. <i>c) dauerhaft unversiegelte Flächen (Grünflächen)</i> Bei der Grünflächengestaltung wird beim Pflanzen von Bäumen, Sträuchern, Stauden und Gräsern in radioaktiv kontaminiertes Material mit einer mittleren spezifischen Aktivität von ca. 0,5 Bq/g eingegriffen. Dabei kann je nach Größe des Pflanzguts ein Pflanzloch bis 1,2 m Tiefe über eine entsprechende Fläche (Baumscheiben von mindestens 4 m² - Bebauungsplan vom 24.02.2021, Kap. 5.8, S. 32) erforderlich sein. Die Wiederverwendung des radioaktiv kontaminierten Aushubs zur Rückverfüllung des Pflanzlochs mit nachfolgender Abdeckung durch eine 0,35 m dicke Schicht aus unbelastetem Boden wird als nicht zielführend angesehen. Die Abdeckung ist zu gering-mächtig, um die Beförderung von radioaktiv kontaminiertem Boden an die Oberfläche infolge von Aufwühlungen durch Kleintiere (Hunde, Kaninchen etc.) zu unterbinden. Darüber hinaus kann ein Radionuklidtransfer „Boden-Pflanze“ durch den die oberste Schicht durchwurzeln den Bewuchs auf diese Weise nicht ausgeschlossen werden. Da das neue Stadtteilzentrum so gestaltet werden soll, dass ein Treffpunkt für alle Bürger mit großem Freizeitwert entsteht, sollen die hauptsächlich im Tiefenbereich 0,30 m uGOK bis 1,2 m uGOK lagernden radioaktiven Auffüllungen aus als Grünflächen vorgesehenen Teilflächen komplett ausgekoffert und durch nachweislich unbelasteten Boden ersetzt werden.	Die Hinweise zu den Sanierungsplaninhalten werden in die Begründung aufgenommen – siehe unter: <i>Planteil C → Pkt. 5.7. „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“</i> Der Hinweis c) zu den Grünflächen wird, wie im vorherigen Abschnitt der Abwägung beschrieben, in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Siehe hierzu Pkt. 2.2.1 Abschnitt zwei der Stellungnahme.

06 LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE – 22.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
2.2.3 Schutz vor Radon in Innenräumen (Bebauungsplan vom 24.02.2021: Kap. 5.7.4, S. 32 bzw. Kap. 8.6, S. 41) Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung [3] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [1] festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen. Da das überplante Gebiet in einem Radonvorsorgegebiet [3] liegt, ist beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz umzusetzen und eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV [2] durchzuführen: 1. Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder 2. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder 3. Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder 4. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen, oder 5. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass das Strahlenschutzgesetz [1] die Verantwortlichen für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration verpflichtet, wenn sich die Arbeitsplätze in einem Keller oder Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden. Die Messpflicht beginnt, sobald eine Betätigung an einem Arbeitsplatz in einem Keller oder Erdgeschoss in Gebäuden in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen.	Die Planteile B und C werden ergänzt. Die Hinweise 1 – 5. werden in den Bebauungsplan zum vorhandenen Hinweis „Stahlenschutz“ aufgenommen – siehe unter: <i>Planteil B → III Hinweise → Pkt. 6 „Strahlenschutz“</i> <i>Planteil C → Pkt. 8.5 Strahlenschutz</i>

06 LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE – 22.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Wird an einem Arbeitsplatz eine Überschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m ³ festgestellt, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Radonwerte zu ergreifen und durch eine wiederholte Messung auf ihren Erfolg zu kontrollieren. Diese Messung muss innerhalb von 30 Monaten nach Bekanntwerden der Referenzwertüberschreitung erfolgen. Wird danach weiterhin der Referenzwert überschritten, sind die betroffenen Arbeitsplätze beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Referat 54 - Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz anzumelden.	
Alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de bzw. https://www.strahlenschutz.sachsen.de/radon-an-arbeitsplaetzen-in-innenraeumen-30730.html nachzulesen. Des Weiteren informiert ein Faltblatt Arbeitsplatzverantwortliche über die Pflichten zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen in Innenräumen und welches Vorgehen dabei zu beachten ist (https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/36105).	kein Abwägungserfordernis Der Hinweis wird ggf. beim Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.
Bei Fragen zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Referat 54: Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz: Söbriger Straße 3a, 01326 Dresden-Pillnitz Telefon: (0351) 2612-5414 Telefax: (0351) 2612-5399 E-Mail: jeanette.honolka@smul.sachsen.de Internet: www.lfulg.sachsen.de	kein Abwägungserfordernis Der Hinweis wird ggf. beim Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.
3 Geologie 3.1 Unterlagen [1] Anschreiben Architekturbüro W.Werkplan GmbH aus Freital, Frau Pfützner zu o.g. Vorhaben vom 17.06.2021 mit digitalen Unterlagen [2] und [3]	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.

06 LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE – 22.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
[2] Große Kreisstadt Freital: Bebauungsplan "Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf" bestehend aus Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung, auf-gestellt durch W.Werkplan GmbH aus Freital, 24.02.2021 [3] Erdbaulaboratorium Dresden GmbH: Gutachten Baugrunduntersuchung Freital Neubau EKZ „Sächsischer Wolf“, 29.01.2020 [4] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Geodaten-banken und geologische Karten der Abteilung Geologie mit digitaler geologischer Karte GK25 Blatt Freital und Wilsdruff Nr. 5047 und Nr. 4947, M. 1 : 25.000	
3.2 Prüfumfang und Prüfergebnis Die übergebenen Unterlagen [2] und [3] wurden auf geologische Belange anhand unserer Datenlage in [4] geprüft. Aus geologischer Sicht bestehen keine Bedenken zu o.g. Vorhaben. In der weiteren Planung empfehlen wir, nachfolgende Hinweise zu berücksichtigen.	kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden an der betreffenden Stelle behandelt.
3.3 Hinweise 3.3.1 Baugrundgutachten Wir bedanken uns für die Übergabe des Berichtes zur Baugrunduntersuchung des Erdbaulaboratoriums Dresden GmbH vom 29.01.2020 [3]. Dieses Gutachten übernehmen wir in unser geologisches Archiv und die geologischen Fachdaten in die landesweite Datenbank. Aus fachlicher Sicht werden die Schlussfolgerungen und Empfehlungen des Gutachtens [3] als begründet und plausibel eingeschätzt. Der Bericht kann als Planungsgrundlage für den aktuellen Planungsstand empfohlen werden. Im Zuge der weiteren Planung empfehlen wir, das Gutachten an den Planungsfortschritt anzupassen.	Der Empfehlung wird gefolgt. Aufgrund der geologischen Situation ist eine enge Zusammenarbeit mit den Fachgutachtern geplant. Es wird auf die Festsetzung zur Begleitung von Boden- und Tiefbauarbeiten durch ein Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt verwiesen. Siehe unter: <i>Planteil B → I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 10 „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ → Pkt. 10.2</i> <i>Planteil C → Pkt. 5.7. „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“</i> Der Hinweis wird bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.

06 LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE – 22.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
3.3.2 Neuregelung Geologiedatengesetz (GeolDG) Weitere Baugrundbohrungen sind dem LfULG nach GeolDG spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal des LfULG „ELBA.SAX“ empfohlen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchungen sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an unsere Einrichtung zu übergeben (§ 9, 10 GeolDG).	Der Hinweis wird in die Planteile B und C aufgenommen. Siehe unter: <i>Planteil B → III Hinweise → Pkt. 5 „Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht“</i> <i>Planteil C → Pkt. 8.4 „Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht“</i> Das GeolDG wird als Rechtsgrundlage ergänzt. Siehe unter: <i>Planteil B → IV Rechtliche Grundlage</i> <i>Planteil C → 10 Rechtsrundlagen</i>
3.3.3 Übergabe von Ergebnisberichten Wurden oder werden im Auftrag der Stadt oder anderer öffentlicher Einrichtungen Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang durchgeführt, wie z. B. geologische Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen etc., bitten wir die planungsverantwortliche Stelle um Zusendung der Ergebnisse und verweisen auf § 15 des Sächs-KrWBodSchG.	Der Hinweis wird in die Planteile B und C aufgenommen. Siehe unter: <i>Planteil B → III Hinweise → Pkt. 5 „Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht“</i> <i>Planteil C → Pkt. 8.4 „Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht“</i>
3.3.4 Geologische Daten Die geologischen Informationen zum Planungsraum sind aus den geologischen Kartenmaterialien [3] ersichtlich. Auf den interaktiven Karten des LfULG zu geologischen Themen lassen sich die allgemeinen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse unter der Internetadresse http://www.geologie.sachsen.de (Link "Digitale geologische Karten") einsehen.	kein Abwägungserfordernis Der Hinweis wird ggf. beim Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.
3.3.5 Hohlraumgebiet Die Planfläche befindet sich innerhalb eines Gebietes mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 7 der Sächsischen Hohlraumverordnung. Die Zuständigkeit dafür liegt beim Sächsischen Oberbergamt Freiberg. Es wird empfohlen, das Sächsische Oberbergamt zum Vorhaben zu beteiligen.	Der Hinweis wird in die Planteile B und C aufgenommen. Die zuständige Behörde wurde beteiligt. Aus der Stellungnahme des OBA ergeben sich keine Konflikte zur Planung. Der Verweis auf die Lage im Gebiet mit Hohlräumen wird in die Hinweise aufgenommen. Siehe unter: <i>Planteil B → III Hinweise → Pkt. 8 „Altbergbau“</i> <i>Planteil C → Pkt. 8.7 Altbergbau</i>

07 LANDESAMT FÜR STRASSENBAU UND VERKEHR – 28.06.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Die im Plan vom 24.02.2021 dargestellten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches berühren keine Straßen und Planungen in der Zuständigkeit des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr (LASuV). Für die Staatsstraßen innerhalb der rechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt ist die Stadt Freital selbst Baulastträger. Eine weitere Beteiligung des LASuV am Verfahren ist nicht erforderlich. Gestatten Sie uns den Hinweis, dass die Poisentalsstraße S36 und nicht wie im Plan angegeben die S194 ist.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung. Der Planteil A wird angepasst. Die Straßenbezeichnung in der Planzeichnung wird korrigiert.
08 LANDESTALSPERRENVERWALTUNG SACHSEN – 29.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
1. Grundlage für die Stellungnahme Email des Planungsbüros W.WERKplan GmbH vom 17.06.2021 mit folgenden Unterlagen: - Teil A: Planzeichnung, M 1:500 - Teil B: Festsetzungen - Teil C: Begründung - Anlage 1: UVP-VP - Anlage 2: Schadstoffuntersuchung - Anlage 3: Baugrunduntersuchung - Anlage 4: Radiologie - Anlage 5: Artenschutz - Anlage 6: Leitungsplan - Anlage 7: Schallimmissionsprognose	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.

08 LANDESTALSPERRENVERWALTUNG SACHSEN – 29.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
2. Feststellungen Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital hat den B-Plan i. d. F. vom 24.02.2021 für das Plangebiet „Stadtzentrum— Areal Sächsischer Wolf“ in Freital gebilligt. Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen (LTV) durch das mit der Durchführung des Planverfahrens beauftragte Büro W.WERKplan GmbH um Stellungnahme zum Entwurf gebeten. Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Auf dem Areal soll ein neues Zentrum errichtet werden, für welches bauliche Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften und Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss sowie Geschäfts- und Verwaltungsräume in den Obergeschossen vorgesehen sind. Zum Schutz vor Hochwasser werden entsprechende Maßnahmen für eine hochwasserangepasste Bauweise vorgesehen. Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Großen Kreisstadt Freital, im Stadtteil Deuben und wird im Süden von der Vereinigten Weißeritz begrenzt. Anfallendes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll über neu zu errichtende private Regenwasserkanäle in die Vereinigte Weißeritz eingeleitet werden. Für die geplante Fußgänger- und Radfahrerbrücke über die Vereinigte Weißeritz zur Verbindung der beiden Weißeritzseiten wird für die Unterkante ein Freibord von 50 cm über der Wasserspiegellage des HQ 200 festgelegt.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.
Die Vereinigte Weißeritz ist ein Gewässer 1. Ordnung und wird durch die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsens (LTV) unterhalten. Das Ufer der Vereinigten Weißeritz wird linksseitig von einer Stützwand begrenzt, welche nach dem Hochwasser 08/2002 auf der Grundlage des Erlasses des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft vom 27.09.2002 (Stützmauererlass), im Auftrag und auf Kosten der LTV instandgesetzt und partiell erhöht bzw. als Ersatzneubau errichtet	Die Hinweise werden in den Planteil C aufgenommen. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. III Hinweise → Pkt. 9 Unterhalt der Hochwasserschutzmauern</i> <i>Planteil C → Pkt. 3.1.1 Hochwasser</i>

08 LANDESTALSPERRENVERWALTUNG SACHSEN – 29.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
wurde. Somit erfüllt sie zwar eine Hochwasserschutzfunktion, die Unterhaltungslast obliegt jedoch der Stadt Freital als Eigentümer des Flurstückes, auf dem die Stützmauer sich befindet.	
Der Gewässerrandstreifen von 5 m Breite wird von Bebauung freigehalten. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Weißeritz wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.	kein Abwägungserfordernis Die Informationen sind bereits in den Planunterlagen enthalten.
Die östliche Hälfte des Plangebietes befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß §§ 76, 78, 78a WHG i. V. m. §§ 72 und 74 SächsWG bzw. in einem Risikogebiet gemäß § 78b Abs. 1 WHG i. V. m. § 75 SächsWG. Allerdings ergab die Neuberechnung der Wasserspiegellagen anhand der aktuellen Arbeitsdaten der LTV, dass das Plangebiet nunmehr außerhalb des durch ein HQ100 betroffenen Gebietes liegt.	Die Planteile A, B und C werden geändert. Die Änderung einer Festsetzung erfordert eine Neuauslage. Resultierend aus der Stellungnahme der zuständigen Unteren Wasserbehörde wird die wasserrechtliche Einstufung des Plangebietes in die Planunterlagen aufgenommen: Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 9.3 Hochwasserschutz</i> <i>Planteil C → Pkt. 5.6.2 „Hochwasserschutz“</i> Die neue HQ100 – Linie wird in die Planunterlagen aufgenommen. <i>Planteil A → Legende → Pkt. 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses → 2. Planzeichen</i>
3. Stellungnahme Bisherige Hinweise und Forderungen der LTV (STN 21/016/18 sowie Beratung 17.01.2020) wurden zum Teil berücksichtigt bzw. behalten für die weitere Planung ihre Gültigkeit (s. Forderungen hinsichtlich Brückenplanung).	kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden an den betreffenden Stellen behandelt.

08 LANDESTALSPERRENVERWALTUNG SACHSEN – 29.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Als Unterhaltungslasttragende für Gewässer 1. Ordnung und als Zuständige für Bau und Unterhaltung von öffentlichen Hochwasserschutzanlagen des Freistaates Sachsen weisen wir nochmals auf Folgendes hin: Die gemäß §§ 78, 78a WHG i. V. m. § 74 SächsWG sowie gemäß § 78b Abs. 1 WHG i. V. m. § 75 SächsWG geltenden wasserrechtlichen Regelungen zu Bebauungen in Überschwemmungsgebieten (HQ 100), überschwemmungsgefährdeten Gebieten (>HQ 100) bzw. Risikogebieten (> HQ 100 bis HQ 200) sind zu beachten. Unter anderem gilt: Gem. § 78 Abs. 4 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Jedoch kann die zuständige Behörde gem. § 78 Abs. 5 WHG derartige Anlagen im Einzelfall bei Nachweis der Einhaltung des wasserwirtschaftlichen Verschlechterungsverbot (u.a. Retentionsraumausgleich, keine Veränderung von Abfluss und Wasserstand, keine Beeinträchtigung Hochwasserschutz, hochwasserangepasste Bauweise) genehmigen. Darüber hinaus gelten gem. § 78a WHG weitere Schutzvorschriften in Überschwemmungsgebieten (u.a. keine Errichtung von Mauern, keine Lagerung von Gegenständen die fortgeschwemmt werden können oder den Abfluss behindern). In Anlehnung an § 78b Abs. 1 Satz 2 WHG wird auf die Notwendigkeit einer hochwasserangepassten Bauweise hingewiesen, die die Lage des Grundstückes und die Höhe eines möglichen Schadens angemessen berücksichtigt.	Die Planteile B und C werden geändert. Die Änderung der Festsetzung erfordert eine Neuauslage. Die Benennung der hochwasserangepassten Bauweise wird in die „Bauweise“ aufgenommen, Maßnahmen zur Schadensminimierung und die Genehmigungspflicht mit der Unteren Wasserbehörde benannt. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 3 Bauweise → Pkt. 3.3</i> <i>Planteil C → Pkt. 5.4 „Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise“</i>
Aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet bzw. in einem Risikogebiet kann bei auftretenden großen Hochwasserereignissen trotz aller getroffenen Vorkehrungen eine Hochwassergefährdung der geplanten Anlagen sowie für Dritte nicht ausgeschlossen werden. Außerdem wird zusätzliches Schadenspotential geschaffen. Beides widerspricht dem Grundsatz nach § 78b Abs. 1 WHG.	Es wurde ein Nachgutachten zur Auswirkung der Bebauung auf ein Hochwasserereignis angefertigt. Das Gutachten muss als neue Anlage den Behörden und der Öffentlichkeit im Rahmen einer Neuauslage zur Verfügung gestellt werden. Zur Untersuchung des Einflusses der Baukörper auf ein Extremhochwasser, wurde durch das Büro Basler+Hofmann im bestehenden 2D-HN-Modell der

08 LANDESTALSPERRENVERWALTUNG SACHSEN – 29.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Somit können neben Anlagen auch Sachgüter sowie Leib und Leben gefährdet werden. Deshalb wird die geplante Bebauung aus Sicht der LTV als Zuständige für die Errichtung öffentlicher Hochwasserschutzanlagen des Freistaates Sachsen nicht befürwortet. Zusätzlicher Hochwasserschutz wird durch die LTV nicht hergestellt. Wasserrechtliche Auflagen und bauliche Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Untere Wasserbehörde des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge als Vollzugsbehörde festgelegt. Dafür ist die LTV nicht zuständig. Die abschließende Entscheidung über die Zulässigkeit des Bauvorhabens trifft die zuständige Vollzugsbehörde.	Vereinigten Weißeritz, welches auch zur Ermittlung der Grundlagen für die aktuellen Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten, diente eine Simulation angefertigt. Die Simulation (Anhang 10 zum Bebauungsplan) bezog sich auf ein Hochwasserereignis in der Größenordnung des Hochwasserereignisses von August 2002 und damit einem schlimmeren Ereignis als HQ300. Bereits bei HQ200 wird die auf HQ200 ertüchtigte Ufermauer der Vereinigten Weißeritz überströmt. Bei einem Hochwasser, ähnlich wie 2002, ist davon auszugehen, dass der in der Tallage befindliche Teil der Stadt Freital vollständig überflutet sein wird und Evakuierungen stattfinden müssen. In Relation zum betrachteten Ereignis (komplette Überflutung des Talbereiches von Freital) werden die Auswirkungen allgemein als gering eingeschätzt. Signifikante Differenzen zwischen dem Ist- und dem Planzustand treten vor allem innerhalb des Plangebietes auf. Die angrenzenden Wohngebäude an der Leßkestraße werden durch die Bebauung entlastet – die Fließgeschwindigkeiten und der Hochwasserstand sinkt geringfügig durch die Bebauung und den Aufstau im Plangebiet.
Aus o. g. Gründen ist auf S. 21 der Begründung der 1. Satz des letzten Abschnittes wie folgt zu ändern („Landestalsperrenverwaltung“ ist zu streichen): <i>„Die geplante Bebauung wird nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge sowie der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates-Sachsen zum Schutz von Leib und Leben in einer Hochwasserangepassten Bauweise erfolgen.“</i>	Der Planteil C wird korrigiert: <i>„Die geplante Bebauung wird nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge sowie der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates-Sachsen zum Schutz von Leib und Leben in einer hochwasserangepassten Bauweise erfolgen.“</i> Siehe unter: Planteil C → Pkt. 5.4 „Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise“

08 LANDESTALSPERRENVERWALTUNG SACHSEN – 29.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Bei Inkaufnahme der genannten Gefährdungen und Risiken müssen bei Umsetzung des geplanten Bauvorhabens folgende Forderungen insbesondere bei der Brückenplanung erfüllt sein: Für die spezifische Gestaltung von Brücken über Gewässern wird auf die Empfehlungen der DIN 19661-1 verwiesen. Die Widerlager sind außerhalb des Gewässerprofils anzuordnen. Zur Gewährleistung eines maximal möglichen Abflusses ist auf einen Mittelpfeiler zu verzichten (Gefahr der Verkläusung). Die Kreuzung des Gewässers ist im rechten Winkel zur Gewässerachse vorzunehmen. Die Anbindung der Widerlager / Flügelmauern an das Gewässerprofil hat strömungstechnisch günstig zu erfolgen. Die geplante Abflusskapazität und Freibord der Brücke ist mit einer Wasserspiegellagenberechnung nachzuweisen. Die Gewässersohle unter der Radweg-/ Fußgängerbrücke ist naturnah und fischdurchgängig zu gestalten. Die linksseitige Uferbefestigung, die 2007 im Rahmen der Hochwasserschadensbeseitigung errichtet wurde, ist baulich nicht zu verändern. Die Unterhaltungslast der Rad-/ Fußgängerbrücke einschließlich Gewässersohle im Brückenbereich trägt der Eigentümer.	Der Planteil C wird ergänzt. Die DIN 19661 – 1 wird als Empfehlung in die Begründung aufgenommen. Siehe unter: Planteil C → Pkt. 5.5.8 „Fußgänger- und Radfahrerbrücke“.
Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorliegen der konkreten Planung möglich.	Der Hinweis wird bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.

09 SÄCHSISCHES OBERBERGAMT – 03.08.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
mit Ihrem Schreiben vom 17. Juni 2021 beteiligten Sie das Sächsische Oberbergamt als Träger öffentlicher Belange an oben genanntem Vorhaben. Dazu erhalten Sie folgende Stellungnahme: Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte hinweg umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens wurde Steinkohle in ca. 250 m Teufe abgebaut. Die abbaubedingten Bodenbewegungen sind erfahrungsgemäß abgeklungen. Östlich des Vorhabens ist weiterhin Kalktiefbau dokumentiert. Nach den uns bekannten Unterlagen sind jedoch im Planungsgebiet keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.	kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 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 (SächsGVBi. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.	Der Hinweis wird in die Planteile B und C aufgenommen. Siehe unter: <i>Planteil B → III Hinweise → Pkt. 8 „Altbergbau“</i> <i>Planteil C → Pkt. 8.7 „Altbergbau“</i>

14 EISENBAHNBUNDESAMT – 22.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
ihr Schreiben ist am 21.06.2021 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berühren. Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes werden zu der zur Stellungnahme vorgelegten Unterlagen Einwendungen und/oder Bedenken grundsätzlicher Art nicht erhoben.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.
Wie in Ihren Unterlagen dargestellt, befinden sich im Verfahrensgebiet/Einzugsgebiet Eisenbahnbetriebsanlagen die zur Eisenbahnstrecke 6258 Dresden Hbf – Abzw Werdau Bogendreieck gehören. Diese sind bzw. gelten als planfestgestellt im Sinne des § 18 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes und genießen daher öffentlich-rechtlichen Bestandsschutz und stehen unter dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt. Es ist sicherzustellen und auch für die Zukunft zu gewährleisten, dass weder bei der Realisierung der Planung des Vorhabens und im nachfolgenden Zeitraum weder die Substanz der Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet werden. Erforderlichenfalls sind in einvernehmlicher Abstimmung mit dem Eisenbahninfrastrukturbetreiber, die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen (Infrastrukturbetreiberin/Grundstücksnachbarin und Träger öffentlicher Belange) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen auch im Hinblick auf den bauzeitlichen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Entfernung, sind durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf Anlagen der Eisenbahnstrecke oder den Bahnverkehr zu erwarten. Die Hinweise werden ggf. bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet. Es erfolgt keine Planänderung.

14 EISENBAHNBUNDESAMT – 22.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Flächenbedarf bei der Umsetzung des o.g. Vorhabens sowie im Hinblick auf ggf. notwendige Schutzmaßnahmen/Schutzvorkehrungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.	
Es ist vorsorglich darauf hinzuweisen, dass nach gegenwärtig bestehender Rechtslage bei Bestandsstrecken von dem Betreiber dieser Eisenbahninfrastruktur, keine Nachrüstung von Lärmschutzmaßnahmen gefordert werden kann (vgl. § 1 der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung). Insoweit wird auch auf § 50 BImSchG verwiesen. Ansprüche auf Schutzvorkehrungen gegen Eisenbahnverkehrslärm gegen den Eisenbahninfrastrukturbetreiber bestehen jedoch nur im Rahmen der bereits angeführten 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung.	kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden ggf. bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet. Es erfolgt keine Planänderung.

17 INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER DRESDEN – 15.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
nach Einsicht in die übergebenen Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Stadtzentrum — Areal Sächsischer Wolf“ der Großen Kreisstadt Freital übergeben wir folgende Stellungnahme: Mit dem Bebauungsplan „Stadtzentrum — Areal Sächsischer Wolf“ der Großen Kreisstadt Freital sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Etablierung eines Zentrums auf einer Brachfläche im Stadtteil Deuben geschaffen werden. Neben sozialen und kulturellen Einrichtungen, Gastronomie, bürgernahen Dienstleistungen und Wohnungen sind verschiedene Einzelhandelseinrichtungen, zum Teil auch großflächig, geplant.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.

17 INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER DRESDEN – 15.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Die Industrie- und Handelskammer Dresden befürwortet dieses Vorhaben sowie die in der Begründung aufgeführten Planungsgrundsätze prinzipiell. Bedauerlich ist, dass den Planunterlagen zur Veranschaulichung des Projektes nicht das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept beigelegt wurde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
Durch die Ausweisung der Großen Kreisstadt Freital als Mittelzentrum im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 ist gemäß Ziel 2.3.2.1 eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Stadtgebiet grundsätzlich zulässig. Leider wurde im vorgelegten Bebauungsplanentwurf jedoch auf Verkaufsflächenvorgaben für das Gesamtvorhaben sowie für die einzelnen Verkaufseinrichtungen bzw. Branchen verzichtet. Eine abschließende Beurteilung der geplanten Einzelhandelsnutzungen in Bezug auf die Einhaltung des Zieles Z 2.3.2.5 LEP 2013 (Beeinträchtigungsverbot) ist so nicht möglich. Daher dringen wir darauf, die textlichen Festsetzungen um die o.a. Angaben zu den Verkaufsflächen zu ergänzen und eine Analyse über die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu erarbeiten. Darüber hinaus empfehlen wir der Großen Kreisstadt Freital zur strategischen Steuerung und geordneten Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet die Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Mit einem solchen Regelwerk können Bedarfe und Standorte für eine nachhaltige Handelsentwicklung ermittelt und verlässliche Rahmenbedingungen für künftige Ansiedlungen festgesetzt werden.	Die Planteile B und C werden geändert. Es wurde eine Auswirkungsanalyse zum großflächigen Einzelhandel angefertigt. Die neue Unterlage und der geänderte Planentwurf sind durch erneute Auslage den Behörden und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Die maximalen Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe werden in den Bebauungsplan aufgenommen um eine Beurteilung des Standortes zu gewährleisten. Weiterhin wird die Benennung der Sortimente konkretisiert, um dem Ziel der Planung zu entsprechen. So können im Sondergebiet beispielsweise ein Lebensmittel-Vollsortimenter und ein Lebensmittel-Discounter entstehen. Im Kerngebiet sollen kleinere Einzelhandelsnutzungen mit breiterem Warenspektrum ermöglicht werden. Konkurrierende Sortimente aus der näheren Umgebung (z.B. Fahrräder) werden weiterhin ausgeschlossen. In den Obergeschossen werden Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 1 „Art der baulichen Nutzung“</i> <i>Planteil C → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 5.1 „Art der baulichen Nutzung“</i> Anhand der festgesetzten maximalen Verkaufsflächen wurde zur Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Einzelhandelsnutzungen am Standort eine Auswirkungsanalyse erarbeitet. Grundlage hierfür war unter anderem die Einordnung des Stadtteils Deuben im INSEK der Stadt Freital.

17 INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER DRESDEN – 15.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
	Das beauftragte Fachbüro BBE Handelsberatung GmbH aus Leipzig konnte einen möglichen Verstoß gegen landesplanerische Ziele widerlegen. Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse hinsichtlich der landesplanerischen Ziele werden in die Begründung aufgenommen. Siehe unter: <i>Planteil C → Pkt. 4.1 „Landesentwicklungsplan Sachsen – LEP 2013“</i>

19 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH – 14.09.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.
Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes befinden sich Telekomunikationslinien der Telekom.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungen sind bereits in den Planunterlagen enthalten. Der betroffenen Fernmeldeleitung liegt im Plan das Leitungsrecht L9 zugrunde. Siehe unter: <i>Planteil A → Planzeichnung</i> <i>Planteil B → I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 8 „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ → Pkt. L1 -. L9</i> <i>Anlage 6 zum Bebauungsplan → Leitungsplan → L9</i>

19 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH – 14.09.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Eine Überbauung unserer Anlage ist nicht gestattet, der Zugang zu der Telekommunikationsanlage sowie der unterbrechungsfreie Betrieb muss auch während der gesamten Baumaßnahme gewährleistet sein. Wir bitten Sie deshalb, unsere Trasse bei Ihren Planungen zu berücksichtigen, so dass sie in ihrer Lage möglichst nicht verändert werden muss. Sollte der Rückbau oder die Umverlegung von einzelnen Hausanschlüssen notwendig sein, bitten wir um rechtzeitige Benachrichtigung und Abstimmung. Wir bitten Sie, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Wir bitten um Beachtung folgender Hinweise: In allen Straßen bzw. Gehwegen/unbefestigten Randstreifen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen bitten wir um Beachtung und Einhaltung der in der DIN 18920 sowie dem Merkblatt „Bäume, unterirdischen Leitungen und Kanäle“ festgelegten Mindestabstände zu unseren vorhandenen Telekommunikationslinien. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinationsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen. Hierdurch können Konflikte bei Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien verhindert werden. Weiterhin fordern wir: Bei Abständen unter 2,50 m von der Stammachse zu unseren Anlagen den Einbau eines entsprechenden Medienschutzes gemäß RSA-LP4.	Die Hinweise werden in die Planteile B und C aufgenommen. Die Änderung einer Festsetzung erfordert eine Neuauslage. <i>Planteil B → I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 8 „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ → Pkt. 8.1</i> <i>Planteil C → Pkt. 3.3 „Leitungsrechte- und Freihaltezonen“</i>
Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen: dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird;	kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.

19 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH – 14.09.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) den Grundstücksnutzungsvertrag einzufordern und der Telekom Deutschland GmbH auszuhändigen; - dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Tiefbauunternehmen, Versorgungsunternehmen und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ unter (https://trassenauskunft-kabel.telekom.de) beziehen. Voraussetzung dazu ist der Abschluss eines Nutzungsvertrages. Die Aufgrabungsanzeigen (Schachtscheine) werden nur in Ausnahmefällen manuell bearbeitet. Hierbei kann es jedoch zu verlängerten Bearbeitungszeiten kommen. Für diese Fälle bitten wir Ihre Unterlagen schriftlich an Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Ost PTI 11 Fertigungssteuerung 01059 Dresden zu senden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.	

20 ZWECKVERBAND ABFALLWIRTSCHAFT OBERES ELBTAL – 29.06.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Der Entwurf des o.g. Bebauungsplanes liegt uns zur Stellungnahme vor. Gegen die Planung in der vorliegenden Fassung haben wir keine Bedenken. Auf dem Grundstück ist ausreichend Stellfläche für Abfallbehälter vorzuhalten. Bitte beachten Sie auch unsere Infoblätter zu diesem Schreiben. Wir bitten um Information über den weiteren Verfahrensverlauf. Bei Fragen erreichen Sie uns unter den o.a. Kontaktdaten.	kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.

21 WASSERVERSORGUNG WEIßERITZGRUPPE GMBH – 30.06.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Bezugnehmend auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass unsere Schreiben vom 14.05. und 14.07. 2020 vollumfänglich ihre Gültigkeit behalten. Es gibt hierzu keine neuen Erkenntnisse. Sollten weitere Fragen auftreten, so bitten wir Sie, sich mit unserem zuständigen Abteilungsleiter in Verbindung zu setzen. (Herr Lehnert, Tel (0351) 6480440) In unserem Internetauftritt (www.wwgmbh.de) können Sie sich über weitere aktuelle Themen informieren.	kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden an betreffender Stelle behandelt.
Schreiben vom 14.05.2020	
Trinkwasserversorgung für das neue Stadtzentrum in Freital, Gemarkung Deuben, Areal Sächsischer Wolf hier. - Erschließung der Grundstücke	kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden an betreffender Stelle behandelt.

21 WASSERVERSORGUNG WEIßERITZGRUPPE GMBH – 30.06.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
- Löschwasseranfrage Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 15.04.2020 zur Vorbereitung des Bebauungsplanes „Stadtzentrum — Areal Sächsischer Wolf“ in Freital teilen wir Ihnen folgendes mit: Als Anlage erhalten Sie den Leitungsbestand im Bebauungsbereich. Zur Trinkwasserversorgung des geplanten Erschließungsgebietes ist der Anschluss an die vorhandenen Trinkwasserleitung DN 200 GGG in der Dresdner Straße prinzipiell möglich. Ob der vorhandene Trinkwasserleitungsbestand für die Versorgung des Bebauungsgebietes ausreichend ist, kann aufgrund der eingereichten Unterlagen nicht beurteilt werden. Wir bitten Sie, Unterlagen, aus denen die Art der Bebauung (Parzellierungsplan) ersichtlich ist und die für die überschlägige Ermittlung des Wasserbedarfes herangezogen werden können, nachzureichen. Unabhängig von der konkreten technischen Lösung ist festzustellen, dass ohne kostenpflichtige Investitionen, welche der Erweiterung, Erneuerung bzw. Verstärkung der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen dienen, die Trinkwasserversorgung für das geplante Baugebiet nicht gesichert ist. Diesbezüglich ist zwischen dem Investor/Bauträger und der WWVGmbH ein Vertrag über die Herstellung von Anlagen zur Trinkwasserversorgung abzuschließen. In diesem Vertrag werden die Voraussetzungen zur gesicherten Trinkwasserversorgung für den Bebauungsstandort geregelt, die Einbeziehung Dritter zur Planung und zum Bau von neuen wassertechnischen Anlagen festgelegt sowie die Fragen der Finanzierung geklärt. Als Anlage erhalten Sie einen entsprechenden Mustervertrag, der Grundlage für die weiteren Verhandlungen sein soll. Zur inhaltlichen Abstimmung und kommerziellen Vorbereitung des Vertrages erwarten wir vom Investor/Bauträger innerhalb der nächsten Zeit dazu einen Terminvorschlag. Ansonsten gehen wir davon aus, dass das Vorhaben bis auf Weiteres ruht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In Vorbereitung des Erschließungsplanes werden detaillierte Absprachen mit der WWV getätigt, die notwendige Anschlussmenge berechnet und notwendige vertragliche Regelungen getroffen.

21 WASSERVERSORGUNG WEIßERITZGRUPPE GMBH – 30.06.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Eine Zustimmung der WWVGmbH zum Gesamtvorhaben wird erst mit Abschluss eines rechtsgültigen Vertrages über die Herstellung von Anlagen zur Trinkwasserversorgung gegeben.	
Auf dem Flurstück Nr. 299/7 bzw. 298/1 befinden sich die Hausanschlüsse zur Versorgung der Grundstücke Dresdner Straße 215 bzw. Leßkestraße 11 einschließlich der Wasserzählerschächte und der Anschlussleitungen zu den genannten Grundstücken (Kundenanlagen). Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen von Ihrer Baumaßnahme nicht betroffen sind. Anderenfalls sind gesonderte Abstimmungen insbesondere mit den Grundstückseigentümern zu führen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bestandsleitungen der Nachbargrundstücke an der Leßkestraße werden nach aktuellen Erkenntnissen von den Erschließungsarbeiten nicht betroffen sein. Bei Änderungen ist sich mit der WWV in Verbindung zu setzen.
Für die im gesamten Planungsgebiet auszuführenden Bauarbeiten ergeben noch folgende Hinweise: Werden durch die Baumaßnahme trotz sorgfältigster Vorbereitung Anlagen der Trinkwasserversorgung unmittelbar- bzw. mittelbar berührt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt, beschädigt oder zerstört, so sind diese durch den Auftraggeber bzw. durch den Verursacher des Schadens und auf dessen Kosten in ihren ursprünglichen Zustand bzw. Funktion zu versetzen. Die WWVGmbH ist in diesem Falle unverzüglich zu informieren (Wasserwerk Klingenberg, Tel. (03 52 02) 51 04 21). Die WWVGmbH wird ihre diesbezüglichen Forderungen und Aufwendungen zur Sicherung der Trinkwasserversorgung entsprechend den gültigen Rechtsvorschriften zum Schadenersatz beim Verursacher desselben geltend machen. Eine finanzielle Beteiligung der WWVGmbH an notfalls erforderlichen Reparaturen oder Folgeinvestitionen im Nachhinein, welche im kausalen Zusammenhang mit der Baumaßnahme stehen bzw. zu sehen sind, wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen. Werden wesentliche Änderungen am Vorhaben vorgenommen oder kann das Bauvorhaben innerhalb eines Jahres nicht realisiert werden, ist der Vorgang erneut der WWVGmbH zur Stellungnahme vorzulegen. Spätestens zwei Wochen vor Baubeginn ist durch den bauausführenden Betrieb die Schachterlaubnis bei der WWVGmbH anzufordern.	kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.

21 WASSERVERSORGUNG WEIßERITZGRUPPE GMBH – 30.06.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Bezug nehmend auf Ihre Anfrage zur Bereitstellung von Wasser für Feuerlöschzwecke teilen wir Ihnen mit, dass die Aufgabe des Brandschutzes der GROSSEN KREISSTADT FREITAL obliegt und wir insoweit aus verständlichen Gründen nicht berechtigt sind, für Dritte zu sprechen. Wir bitten Sie deshalb, bezüglich der Umsetzung des Brandschutzkonzeptes Kontakt mit der GROSSEN KREISSTADT FREITAL aufzunehmen. Die Bereitstellung von Wasser zu Feuerlöschzwecken aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) ist in der unmittelbaren Umgebung des Bebauungsstandortes aufgrund der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Rohrleitungen nicht möglich. Gegenüber der GROSSEN KREISSTADT FREITAL haben wir die Betriebsarmatur Nr. 17 (UFH 80 auf Leitung DN 200) auf der Bahnhofstraße Ecke Döhlener Straße sowie Nr. 29 (UFH 80 auf Leitung DN 600) auf der Bahnhofstraße Ecke Hüttenstraße benannt, an der im ungestörten Betriebszustand ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und bei jeglichem Haftungsausschluss zusätzlich Wasser für Feuerlöschzwecke bis 48 m³/h bzw. 96 m³/h während der größten stündlichen Abgabe eines Tages mit maximalem Wasserverbrauch entnommen werden kann. (Spitzenlastfall: Q_{d_max}, O_{h_max}).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 muss die erforderliche Löschwassermenge in einem Umkreis (Radius) von 300 Metern vom Objekt entnommen werden können. Unüberwindbare Hindernisse, wie z.B. Autobahnen, Bahnlinien, usw. sind dabei zu berücksichtigen. Die Mindestzeit für die Entnahme beträgt 2 Stunden. Für die vorgesehenen Gebietskategorien (Sondergebiet und Kerngebiet) gilt unter Hinzunahme der Zahl der Vollgeschosse und der GFZ ein nachzuweisender Löschwasserbedarf von 96 m³/h (bei entsprechender Bauweise) über zwei Stunden. Die angesprochenen Betriebsarmaturen befinden sich beide innerhalb des 300m – Radius, wonach eine grundsätzliche Versorgung am Standort gegeben sein kann. Die zuständige Stelle der Stadt Freital – Brandschutzamt - ist im Zuge der Neuauslage zu beteiligen. Im Rahmen der Erschließungsvertrages werden weitere Absprachen mit dem Ordnungsamt bzw. der Feuerwehr der Stadt Freital getätigt. Das abschließende Brandschutzkonzept mit Ausweisung der zu leistenden Löschwassermenge wird im Rahmen des Bauantrages für die Objektplanung erstellt.
Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an unsere Mitarbeiterin Frau Böhme, Telefon (03 51) 6 48 04-49. In unserem Internetauftritt (www.wvwgmbh.de) können Sie sich über weitere aktuelle Themen informieren. Anlagen: Muster Erschließungsvertrag Bestandsplan 2 Lagepläne Nr. 17 und Nr. 29	kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.

21 WASSERVERSORGUNG WEIßERITZGRUPPE GMBH – 30.06.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Schreiben vom 14.07.2020	
mit unserem Schreiben vom 14.05.2020 hatten wir Ihnen bereits unsere Stellungnahme zur Bereitstellung von Wasser für Feuerlöschzwecke für den Grundschutz der Erschließung des Areals Sächsischer Wolf übergeben. Mit der E-Mail vom 06.07.2020 fragten Sie an, wie die von uns benannten Entnahmemengen zu bewerten sind. In der Anlage haben wir Ihnen einen Plan beigelegt, in dem die von uns benannten Betriebsarmaturen eingetragen wurden. Beide Armaturen befinden sich in unterschiedlichen Versorgungszonen, so dass die benannten Mengen gleichzeitig genutzt werden können.	kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden an betreffender Stelle behandelt.
An der Betriebsarmatur Hydrant Nr. 17 (Zone Hochbehälter Hirschberg) können im ungestörten Betriebszustand ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und bei jeglichem Haftungsausschluss zusätzlich Wasser für Feuerlöschzwecke bis 48 m³/h und an der Betriebsarmatur Hydrant Nr. 29 (Primärsystem) bis 96 m³/h entnommen werden. Wir weisen nochmals darauf hin, dass die Aufgabe des Brandschutzes der GROSSEN KREISSTADT FREITAL obliegt und wir insoweit aus verständlichen Gründen nicht berechtigt sind, für Dritte zu sprechen. Wir bitten Sie deshalb, bezüglich der Umsetzung des Brandschutzkonzeptes Kontakt mit der GROSSEN KREISSTADT FREITAL aufzunehmen. Da eine permanente Löschwasserbereitstellung nicht zugesichert werden kann, empfehlen wir Ihnen, im Brandschutzkonzept zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung des o.g. Objektes andere Möglichkeiten, wie z.B. Löschwasserentnahme aus der Weißeritz oder die Errichtung eines Löschwasserteiches bzw. eines unterirdischen Löschwasserbehälters zu prüfen und ggf. zu nutzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 muss die erforderliche Löschwassermenge in einem Umkreis (Radius) von 300 Metern vom Objekt entnommen werden können. Unüberwindbare Hindernisse, wie z.B. Autobahnen, Bahnlinien usw. sind dabei zu berücksichtigen. Die Mindestzeit für die Entnahme beträgt 2 Stunden. Für die vorgesehenen Gebietskategorien (Sondergebiet und Kerngebiet) gilt unter Hinzunahme der Zahl der Vollgeschosse und der GFZ ein nachzuweisender Löschwasserbedarf von 96 m³/h (bei entsprechender Bauweise) über zwei Stunden. Die angesprochenen Betriebsarmaturen befinden sich beide innerhalb des 300m – Radius, wonach eine grundsätzliche Versorgung am Standort gegeben sein kann. Die zuständige Stelle der Stadt Freital - Brandschutzamt - ist im Zuge der Neuauslage zu beteiligen. Im Rahmen der Erschließungsvertrages werden weitere Absprachen mit dem Ordnungsamt bzw. der Feuerwehr der Stadt Freital getätigt. Das abschließende Brandschutzkonzept mit Ausweisung der zu leistenden Löschwassermenge wird im Rahmen des Bauantrages für die Objektplanung erstellt.

22 FREITALER STADTWERKE GMBH – 25.06.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
die bei uns eingereichten Unterlagen zum o. g. Bauvorhaben wurden entsprechend Ihrer Anfrage bearbeitet. Als Anlage erhalten Sie unsere Stellungnahmen mit Auszügen der Bestandsunterlagen sowie die Auskunftserteilung (Schachtschein), mit dem in unserer Rechtsträgerschaft befindlichen Leitungsbestand, sowie durch uns betriebener Anlagen. Diese Stellungnahme ist ein Jahr ab Ausstellungsdatum und nur in Verbindung mit den beiliegenden Merkblättern gültig. Die von Ihnen beauftragten Bauunternehmen haben vor Baubeginn eine Auskunft („Schachtschein“) über den aktuellen Leitungsbestand unter Vorlage dieser Stellungnahme und deren Anlagen in unserer Geschäftsstelle einzuholen. Leitungsauskünfte können Sie bequem über unsere Internetseite anfordern: www.FTL-Stadtwerke.de/leitungsauskunft Bitte geben Sie bei Rückfragen stets unsere Vorgangsnummer an. Zustimmung zum Bauvorhaben wird vorbehaltlich der Einhaltung der Bedingungen gemäß nachfolgender Stellungnahmen erteilt.	kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.
Stellungnahme Freitaler Stadtwerke GmbH Erforderliche Umverlegungen, Verrohrungen oder Schutzrohrverlängerungen von vorhandenen Anlagen der FSW sind gesondert zu beantragen und werden auf Kosten des Antragstellers oder auf der Grundlage bestehender Verträge projektiert und realisiert. <u>Fachbereich Netzbetrieb</u> Ansprechpartner: Herr Mühle +49 351 64828-814 Robert.Muehle@FTL-Stadtwerke.de	kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.
Den Bestand unserer Versorgungsleitungen, betriebseigenen Fernmelde- und Telekommunikationsleitungen, sowie Anlagen der Stadtbeleuchtung, entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1/1).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der im Geltungsbereich befindliche Medienbestand wurde durch Leitungsrechte nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen. Siehe unter:

22 FREITALER STADTWERKE GMBH – 25.06.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Als Anlagen erhalten Sie folgende Merkblätter, welche zwingend zu berücksichtigen sind: - Arbeiten im Bereich von Versorgungsleitungen Ist die Lage der Versorgungsleitungen, betriebseigene Fernmelde- und Telekommunikationsleitungen, sowie Anlagen der Stadtbeleuchtung im Flurstücksbereich/ Baubereich teilweise unsicher, dann ist vor Beginn von Baumaßnahmen vom bauausführenden Betrieb bei unseren Medienverantwortlichen eine Ortung und örtliche Einweisung in den vorhandenen Leitungsbestand für die in der Anlage gekennzeichneten Versorgungsleitungen anzufordern. Die genaue Verlegetiefe kann nur durch Suchschachtungen festgestellt werden. <u>Medienverantwortliche:</u> Strom: Herr Klinge +49 351 64828-610 Gas: Herr Oepfert +49 351 64828-810 Fernmeldung und Telekommunikation: Herr Manske +49 351 64828-710 Da sich im von Ihnen angegebenen Bereich eine Hochdruckgasleitung (16 bar) befindet, ist vor Beginn von Baumaßnahmen vom bauausführenden Betrieb bei unserem Medienverantwortlichen für Gas eine örtliche Einweisung in den vorhandenen Leitungsbestand für die in der Anlage gekennzeichneten Gasleitungen anzufordern. Zu der vorhandenen Hochdruckgasleitung (16 bar) ist eine Schutzstreifenbreite von mindestens 3,0m einzuhalten. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasleitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Gasleitung beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden. Die Errichtung von z. B. Parkplätzen über der Gasleitung ist jedoch nach Abstimmung mit unserem Medienverantwortlichen für Gas zulässig.	<i>Planteil B → I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 8 „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“</i> <i>Planteil C → Pkt. 3.2.2 „Leitungsrechte und Freihaltezonen“</i> <i>Anlage 6 zum Bebauungsplan – Leitungsplan</i> Die Hinweise werden in die Planteile B und C aufgenommen. Die Änderung einer Festsetzung erfordert eine Neuauslage. <i>Planteil B → I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 8 „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ → Pkt. 8.1 und 8.2</i> <i>Pkt. 3.3 „Leitungsrechte- und Freihaltezonen“</i>

22 FREITALER STADTWERKE GMBH – 25.06.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Jedes andersartige Überbauen sowie das Lagern von schwer transportablen Materialien, das den Zugang zur Gasleitung beeinträchtigt, ist grundsätzlich unzulässig, wenn hierdurch die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit der Gasleitung beeinträchtigt werden. Bei den Baumaßnahmen ist von umbautem Raum zu den vorhandenen Leitungstrassen ein seitlicher Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Bei Bepflanzungen ist zu den vorhandenen Leitungstrassen ohne Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten. Bepflanzungen in Gasleitungsnähe sind nach DVGWHinweis GW 125 und der DIN 18920 vorzunehmen. Durch die geplante Umgestaltung darf die Tiefenlage und Überdeckung der Versorgungsleitungen nicht verändert werden. Sollte dies erforderlich sein, ist umgehend mit uns Kontakt aufzunehmen. Sollten sich im Rahmen der geplanten Umgestaltung unzulässige Näherungen zu außer Betrieb befindlichen Leitungstrassen ergeben, bitten wir Sie, uns zu informieren. Ein Rückbau dieser Trassen (ohne Tiefbau) kann bei uns angefordert werden. Die Standsicherheit der Strom-Masten/ Masten der Öffentlichen Beleuchtung ist während des Bauzeitraumes zu gewährleisten. Vor dem Abriss von noch mit Strom, Gas bzw. Glasfaser versorgten Gebäuden ist eine Medientrennung sowie der Ausbau der Messeinrichtungen (Zähler) bei uns zu beantragen. Das Setzen von Fundamenten, Tiefborden oder Straßeneinläufen direkt über den Versorgungsleitungen ist nicht gestattet. Durch die Baumaßnahme dürfen Sicherheit und Zugängigkeit der Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden. Beachten Sie bitte, dass auf o. g. Flurstück abnehmereigene Leitungen vorhanden sein können.	
Unabhängig von unserer Stellungnahme ist bei der ENSO Netz GmbH, Geschäftsstelle Heidenau, Hauptstraße 110, 01809 Heidenau eine Stellungnahme einzuholen, da sich nach unserer Kenntnis Versorgungsleitungen o. g. Unternehmens oder anderer Netzbetreiber im Baubereich befinden können.	kein Abwägungserfordernis Die ENSO Netz GmbH (Sachsen Energie AG) ist als TÖB beteiligt worden.
Wenn Sie Interesse an einem Strom-, Gas- oder Glasfaser-Netzanschluss haben steht Ihnen unser/e Ansprechpartner/in für Netzanschlüsse gern zur Verfügung:	kein Abwägungserfordernis Die ENSO Netz GmbH (Sachsen Energie AG) ist als TÖB beteiligt worden.

22 FREITALER STADTWERKE GMBH – 25.06.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Herr Cruno Telefon: +49 351 64828-561 E-Mail: Freddy.Cruno@FTL-Stadtwerke.de Telefax: +49 351 64828-151 Fachbereich Netzservice Ansprechpartner: Frau Dinger/ Herr Hoyer +49 351 64828-520/ -592 Petra.Dinger@FTL-Stadtwerke.de/ Erik.Hoyer@FTL-Stadtwerke.de Das betrachtete Gebiet ist mit Elektroenergie, Erdgas und Telekommunikation erschlossen. Die interne Erschließung der geplanten Bebauung mit Strom, Gas und Telekommunikation ist mit uns abzustimmen. Die FSW ist im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Großen Stadt Freital für Planung, Bau und Betrieb der Öffentlichen Beleuchtung in Freital zuständig. Wir bitten Sie daher bei Fragen zur Öffentlichen Beleuchtung direkt mit uns in Kontakt zu treten. Die Planung der Öffentlichen Beleuchtung ist uns zur Bestätigung einzureichen bzw. bieten wir Ihnen an, die Planung einschließlich lichttechnischer Berechnung für Sie durchzuführen. Stellungnahme für die Lichtsignalanlagen der Stadt Freital Ansprechpartner: Herr Berthel (03504) 787 – 15	kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet. kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.

22 FREITALER STADTWERKE GMBH – 25.06.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Im von Ihnen angegebenen Baubereich befinden sich keine Lichtsignalanlagen der Stadt Freital. Den Bestand an Lichtsignalanlagen der Stadt Freital entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1/3). Bei den Baumaßnahmen ist zu den vorhandenen Kabeln ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Bei Unterschreitung der geforderten Mindestabstände, auch während der Bauphase, erbitten wir Rücksprache mit Herrn Berthel von der Firma SWARCO TRAFFIC SYSTEMS GmbH.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In Vorbereitung des Erschließungsplanes werden detaillierte Absprachen mit den FSW getätigt und notwendige vertragliche Regelungen getroffen.

24 SACHSEN NETZE – 16.06.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Bitte wenden Sie sich mit Ihrem Anliegen an die Freitaler Stadtwerke GmbH.	kein Abwägungserfordernis Die Freitaler Stadtwerke GmbH wurden als TÖB beteiligt.

25 TECHNISCHE WERKE FREITAL GMBH – 09.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Zu dem mit eMail-Schreiben vom 17.06.2021 übersandten Unterlagen zum Bebauungsplan „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ (Planstand 24.02.2021) nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen den betreffenden Bebauungsplan bestehen unsererseits keine grundlegenden Einwände.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.
Folgende Auflagen sind zu berücksichtigen: Die Entwässerung des Baugebietes sollte im Trennsystem erfolgen. Anschlusspunkte an vorhandene Kanäle sind bitte frühzeitig mit uns abzustimmen. Die Genehmigung zum Anschluss an öffentliche Abwasseranlagen ist vor Baubeginn zu beantragen. Alle weiterführenden Planungen sind bitte mit uns abzustimmen und zur Bestätigung vorzulegen. Sollte ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Freital abgeschlossen werden, so ist auch die Neuerrichtung der geplanten Abwasseranlagen einschließlich der Hausanschlüsse entsprechend mitzuregeln.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In Vorbereitung des Erschließungsplanes werden detaillierte Absprachen mit den TWF getätigt, die notwendigen Abgabemengen berechnet und notwendige vertragliche Regelungen getroffen.
Die bereits mitgeteilten Schutzstreifenbreiten der vorhandenen Abwasseranlagen sind zu beachten. Dies bedeutet auch ein entsprechendes Freihalten von Bepflanzungen im Bereich der Schutzstreifen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der im Geltungsbereich befindliche Medienbestand wurde durch Leitungsrechte nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen. Siehe unter: <i>Planteil B → I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 8 „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“</i> <i>Planteil C → Pkt. 3.2.2 „Leitungsrechte und Freihaltezonen“</i> <i>Anlage 6 zum Bebauungsplan – Leitungsplan</i> Die Hinweise werden in die Planteile B und C aufgenommen. Die Änderung einer Festsetzung erfordert eine Neuauslage. <i>Planteil B → I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 8 „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ → Pkt. 8.1 und 8.2</i> <i>Planteil C → Pkt. 3.3 „Leitungsrechte- und Freihaltezonen“</i>

25 TECHNISCHE WERKE FREITAL GMBH – 09.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Der Schutzstreifen des Regenwasserkanals DN 500 im Bereich des Grundstückes Flst.-Nr. 317/2 Gemarkung Deuben ist im Leitungsplan nicht dargestellt und entsprechend zu ergänzen.	Die Planteile B und C werden ergänzt. Der bereits an dieser Stelle festgesetzte Schutzstreifen (Leitungsrecht 8) wird textlich ergänzt. Siehe unter: <i>Planteil B → I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 8 „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ → „L8 Leitungsrecht 8 zugunsten Freitaler Stadtwerke GmbH (Niederspannungsleitung, Fernmeldeleitung), des Abwasserbetriebes der Großen Kreisstadt Freital (Regenwasserleitung DN500)“</i> <i>Planteil C → Pkt. 3.2.2 „Leitungsrechte und Freihaltezonen“ Anlage 6 zum Bebauungsplan – Leitungsplan</i>
Bitte beachten Sie, dass die Abwasserentsorgung in Freital in Form eines Eigenbetriebes geführt wird und die TWF Technische Werke Freital GmbH lediglich als Betriebsführer auftritt. Die korrekte Bezeichnung für den Eigentümer der Abwasseranlagen wäre demnach der Abwasserbetrieb (AWB) bzw. für Leitungsrechte die Stadt Freital selbst. Dies sollte im Textteil sowie in Anlage 6 (Leitungsplan) entsprechend korrigiert werden.	Die Planteile B und C werden korrigiert. Die Angabe wird korrigiert und die Stadt bzw. der Abwasserbetrieb als Begünstigter benannt. <i>Planteil B → I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 8 „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“</i> <i>Planteil C → Pkt. 3.2.2 „Leitungsrechte und Freihaltezonen“ Anlage 6 zum Bebauungsplan – Leitungsplan</i>

32 LANDESHAUPTSTADT DRESDEN – 05.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Die durch das Planungsbüro W.WERKplan GmbH mit Schreiben vom 16. Juni 2021 überstandenen Unterlagen zu o.g. Planung habe ich gemäß § 2 (2) und § 4 BauGB prüfen lassen. Es wurde festgestellt, dass aus derzeitiger Sicht planungsrelevante Belange der Landeshauptstadt Dresden berührt werden.	kein Abwägungserfordernis Die Einwände werden an den betreffenden Stellen behandelt.

32 LANDESHAUPTSTADT DRESDEN – 05.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Das geplante Vorhaben zur Schaffung eines neuen Stadtzentrums in der Stadt Freital begrüße ich. Eine abschließende detaillierte Prüfung ist aufgrund der mir vorgelegten Unterlagen jedoch nicht möglich, da wesentliche Planungsaussagen zu den geplanten Verkaufsflächen und Sortimenten fehlen. Angesichts des großen Umfangs der festzusetzenden zulässigen Grundfläche (18.373 Quadratmeter), die in Erdgeschosslage zentrenprägende Nutzungen erhalten sollen, ist es aus Sicht der Stadt Dresden wichtig, eventuelle Beeinflussungen der zentralörtlichen Entwicklung bzw. der möglicherweise betroffenen zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Dresden genauer abschätzen zu können. Hierzu benötige ich konkrete Angaben zur festzusetzenden Grundfläche im Sondergebiet Stadtzentrum und im Kerngebiet, auf der Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein sollen. Die in der Begründung erfolgte Aufschlüsselung der Grundfläche hilft diesbezüglich nicht weiter, da nicht erkennbar ist, ob und inwiefern die Flächen für Anlieferung und Stadtplatz in der Verkehrsfläche enthalten sind. Es ist ebenfalls nicht ersichtlich, ob die Fläche für die ebenerdigen Stellplätze bei der Ermittlung der Grundfläche bereits beachtet wurde. In Abhängigkeit der Größenordnung der Grundfläche behalte ich mir vor, ein Gutachten zum Nachweis der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit auch bezüglich der Stadt Dresden zu fordern. Des Weiteren weise ich darauf hin, dass die Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen im Erdgeschoss des Sondergebiets nicht eindeutig sind. Es sind „90 Prozent innenstadtrelevantes Kernsortiment - hauptsächlich Lebensmittel“ ausgewiesen. Dabei ist der Anteil Lebensmittel mit „hauptsächlich“ sehr unbestimmt definiert. Die Festsetzung von „10 Prozent Randsortiment - Non-Food-Artikel“ ist unklar, da bereits in den 90 Prozent innenstadtrelevantem Kernsortiment Non-Food-Artikel explizit festgesetzt sind. Aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Hinweise bitte ich Sie, die Planungen zu prüfen und zu konkretisieren.	Die Planteile B und C werden geändert. Es wurde eine Auswirkungsanalyse zum großflächigen Einzelhandel angefertigt. Die neue Unterlage und der geänderte Planentwurf sind durch erneute Auslage den Behörden und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Die maximalen Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe werden in den Bebauungsplan aufgenommen, um eine Beurteilung des Standortes zu gewährleisten. Weiterhin wird die Benennung der Sortimente konkretisiert, um dem Ziel der Planung zu entsprechen. So können im Sondergebiet beispielsweise ein Lebensmittel- Vollsortimenter und ein Lebensmittel-Discounter entstehen. Im Kerngebiet sollen kleinere Einzelhandelsnutzungen mit breiterem Warenspektrum ermöglicht werden. Konkurrierende Sortimente aus der näheren Umgebung (z.B. Fahrräder) werden weiterhin ausgeschlossen. In den Obergeschossen werden Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 1 „Art der baulichen Nutzung“</i> <i>Planteil C → Pkt. 5.1 „Art der baulichen Nutzung“</i> Anhand der festgesetzten maximalen Verkaufsflächen wurde zur Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Einzelhandelsnutzungen am Standort eine Auswirkungsanalyse erarbeitet. Grundlage hierfür war unter anderem die Einordnung des Stadtteils Deuben im INSEK der Stadt Freital. Das beauftragte Fachbüro BBE Handelsberatung GmbH aus Leipzig konnte einen möglichen Verstoß gegen landesplanerische Ziele widerlegen. Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse hinsichtlich der landesplanerischen Ziele werden in die Begründung aufgenommen. Siehe unter: <i>Planteil C → Pkt. 4.1 „Landesentwicklungsplan Sachsen – LEP 2013“</i>

41 SHV MENSCHEN MIT BEHINDERUNG FREITAL E.V. IM BSK– 13.0.2021/20.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
E-Mail vom 13.07.2021	
danke für die Übersendung der Daten. Ich möchte Ihnen kurz die Gedanken mitteilen. Da wir keine Bau Experten sind können wir auch nicht alles erkennen, einordnen und wissen auch nicht über die Zuständigkeiten Bescheid. Im Fahrrad und Fußwegeplan ist immer wieder von Treppen die Rede. Scheinbar gibt es nur einen barrierefreien Weg vom Wohngebiet Sachsenplatz zum Poisent. Dieser soll entlang der Weißeritzmauer führen. Welcher Höhenunterschied ist dort zu bewältigen? Für Rollstuhlnutzer sollten es nicht mehr als 6% sein. Wie ist der Untergrund? Bei den Stellplätzen ist nur die allgemeine Zahl vorhanden. Wo und wie viele Parkplätze sind für schwertstbehinderte Menschen vorgesehen? Da die Bebauung nicht nur ebenerdig erfolgt stellt sich für uns die Frage nach Aufzügen. Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass bei der Schaffung von Gastro Einrichtungen unbedingt an barrierefreie WC's gedacht wird. Wir würden uns über eine Antwort zu den Fragen freuen um abschließend unsere Stellungnahme zu formulieren.	Die Zuwegung für schwerbeschädigte Menschen in das Gebiet ist sowohl von der Dresdner Straße (ungefähr auf Höhe der neuen Ampel) über einen Fußweg in das Gebiet, über Fußwege von der Leßkestr. aus, als auch über die neu zu errichtende Brücke vom Wohngebiet Sachsenplatz barrierefrei möglich. Der Zugang zur Brücke wird barrierefrei über entsprechend regelkonforme Rampen mit max. 6% Neigung und regelmäßigen Podesten geplant. Der Untergrund wird an die Erfordernisse von Rollstuhlfahrern, älteren Menschen mit Rollatoren, Müttern mit Kinderwägen usw. angepasst sein. Je nach Nutzung in den Gebäuden wird im Bauantrag eine Zahl an erforderlichen Stellplätzen für behinderte Menschen durch das Bauamt gefordert. Im Zuge dessen wird eine ausreichende Anzahl unmittelbar vor den Eingängen nachgewiesen. Die Zugänglichkeit der Gebäude wird barrierefrei und rollstuhlgerecht gestaltet und dementsprechend mit Aufzügen für Rollstuhlfahrer ausgestattet werden.
E-Mail vom 20.07.2021	
vielen Dank für die umfangreiche Antwort. Damit wird den Erfordernisse für Menschen mit körperlichen Einschränkungen Rechnung getragen. Wir sind gespannt auf die Umsetzung.	kein Abwägungserfordernis

43 ÖFFENTLICHKEIT 1 – 22.06.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Als Anwohner der Leßkestrasse 9 finde ich die Bebauungsplan, so wie schon der Schwachsinn mit Zerbau der Dresdner Straße, wieder voll daneben. Vor Jahren wurde mir von meinem Vermieter mitgeteilt, dass für unsere exklusive Wohnlage die Grundsteuer und damit die Miete steigt. Für den unerträglich Lärm im neu geschaffenen Park mit "KLANGGAR-TEN" .	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung, da sich der Einwand nicht auf das Plangebiet bezieht.
Seit Jahren ist an unserem Grundstück ein Schotterparkplatz mit jeder Menge Dreck und Lärm!!! Und jetzt soll dort eine Straße für noch mehr Lärm und Dreck entlang führenund dann noch zwischen Altbebauung und Neubebauung. Ungeheuerlich. Und für die Leute die uns Anwohner jetzt schon jedes Wochenende 24 Stunden mit ihrem Gelärme nerven baut man einen Stadtplatz mit Mauer für noch mehr Lärm und eine Billigtränke namens Netto und Co dazu!!! Ich lehne den undurchdachten Schwachsinn komplett ab.	Der Forderung wird entsprochen. Ein Nachgutachten zum Gewerbe-, Straßenlärm wurde angefertigt. Die Planteile A, B und C werden geändert. Das Nachgutachten und die geänderten Planunterlagen müssen den Behörden und der Öffentlichkeit in einer Neuauslage zur Verfügung gestellt werden. Der Bau des Stadtzentrums wandelt die aktuelle Brachfläche in einen Ort mit diversen Angeboten und Aufenthaltsqualität. Die umliegenden Bewohner können von den neuen Nutzungen profitieren. Am Standort können unterschiedliche Einkaufsmöglichkeiten untergebracht werden. Die Planung wird durch die Stadt Freital seit Jahren forciert. Ein Wettbewerbsverfahren wurde durchgeführt, bei dem sich die Bürger einbringen konnten. Auch im Entwurf des Vorinvestors befand sich die Straße an derselben Stelle. Die Aufstellung der Ampel auf der Dresdner Straße hat dies vorbereitet. Weiterhin befindet sich der Standort als „Stadtzentrum“ in diversen informellen Planungen der Stadt Freital (INSEK, SOP). Durch das Gutachten (Anlage 8 - Schalltechnische Untersuchung ABD 43048-03/22 Geräuschkontingentierung sowie Lärmvorsorge gemäß 16. BImSchV für die geplante Erschließungsstraße) werden Flächenschallquellen für die Kontingentierung mit zulässigem flächenbezogenen Schallleistungspegel tags / nachts für Teilflächen berechnet. So können Konflikte mit der Nachbarbebauung ausgeschlossen werden.

Durch das Gutachten werden zum Schutz der umliegenden Bestandsbebauung vor Geräuschimmissionen (Wohngebäude Leßkestraße, künftige Wohnbebauung am Sachsenplatz) wird für die gewerblich zu nutzenden Flächen (Einzelhandel, Parkplätze) eine Geräuschkontingentierung vorgenommen. Die Festsetzung der unterschiedlichen Emissionskontingente für Teilflächen des Bebauungsplanes kann sicherstellen, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 an allen umliegenden schützenswerten Gebäuden eingehalten wird.

Dazu sind in den planzeichnerisch gekennzeichneten Bereichen nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel (Langzeitpegel) an keinem Immissionsort außerhalb des Plangebietes höher sind, als die zugehörigen Immissionskontingente. Der Nachweis ist anhand der kritischen Immissionsorte durchzuführen. (Anlage 8 zum Bebauungsplan)

Weiterhin werden zum Schutz der umliegenden Bebauung die zu erwartenden Geräusche der neuen Erschließungsstraße gemäß Vorgabe der 16. BImSchV berechnet. Zur Berechnung der Beurteilungspegel wurden Prognosedaten für die Straße angenommen. Diese begründen sich aus der Größe der Parkplätze, den zulässigen Nutzungen und damit verbundenem Verkehrsaufkommen und der zu erwartenden hauptsächlichen Fahrtrichtung (Ein- und Ausfahrtrichtung etc.). Im Ergebnis konnte keine Überschreitung der Grenzwerte durch Verkehrslärm festgestellt werden.

Planteil A - Legende → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 10 „Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ → Schallschutz → 2. Planzeichen

Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 9 „Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ → Pkt. 9.1 Schallschutz → Pkt. 9.3

Planteil C → Pkt. 5.6 „Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“

44 ÖFFENTLICHKEIT 2 – 22.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
I. Unser Mandant ist Eigentümer des im Innenbereich der Stadt Freital gelegenen Grundstückes der Gemarkung Deuben, Flurstück (...) mit einer Größe von 920 qm. Das Grundstück des Einwenders, welches westlich an den Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes „Stadtzentrum-Areal Sächsischer Wolf“ grenzt, hat die Postanschrift (...).	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.
Das immissions- und verkehrsberuhigte reine Wohngebiet „Leßkestraße“ setzt sich aus insgesamt 5 Wohngrundstücken in 1,2 GFZ Bebauung mit ca. 14 Wohneinheiten zusammen.	Dem Einwand wird nicht entsprochen. Die Bestandsbebauung an der Leßkestraße befindet sich gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Stadt Freital in einer „gemischten Baufläche“ (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO). Eine verbindliche Planung durch einen Bebauungsplan besteht an dieser Stelle nicht. Dementsprechend handelt es sich bei den Gebäuden nicht um ein „verkehrsberuhigtes und reines Wohngebiet“. Es befindet sich in derselben Gebietskategorie (des Flächennutzungsplanes) wie das Bebauungsplangebiet.
Das gesamte Areal um die Leßkestraße musste durch die Große Kreisstadt Freital nach dem Hochwasser August 2002 als Hochwassergefahrenzone HQ 100 ausgewiesen werden. Der Verlauf der vereinigten Weißeritz ist in dem Bereich „Leßkestraße“ stark mäandrierend (Mäanderbogen), sodass es auch als Überschwemmungsgebiet auszuweisen war. Zudem weist das Grundstück des Einwenders einen HQ-Wert von 168,85 m NHN (Wasserspiegellage) aus.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.
II. Zu dem zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan soll in dessen Geltungsbereich ein weiteres Wohn- und Gewerbegebiet einschließlich der damit notwendig verbundenen Infrastruktur entstehen.	Dem Einwand wird nicht entsprochen. Im Geltungsbereich entstehen weder Wohn- (§1 Abs. 2 Nr. 1 – 4 BauNVO) noch Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO), sondern ein „Sondergebiet“ (§ 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO) und ein „Kerngebiet“ (§ 1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO). Diese haben unterschiedliche Anforderungen und können nicht miteinander verwechselt werden.

44 ÖFFENTLICHKEIT 2 – 22.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
III. Zu dem zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan „Stadtzentrum-Areal Sächsischer Wolf“ gibt der Einwender folgende Stellungnahme ab: a) Die beabsichtigte Festsetzung eines Mischgebietes, welches unmittelbar an das Grundstück des Einwenders grenzt, verstößt gegen das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB und dem Grundsatz der Konfliktbewältigung.	Dem Einwand wird nicht entsprochen. Wie bereits erläutert entstehen im Plangebiet ein Kern- und Sondergebiet (siehe Pkt. II der Stellungnahme). Eine reine Festsetzung kann nicht als Verstoß gegen das Abwägungsgebot gewertet werden, bevor Einwände überhaupt in der Offenlage geltend gemacht worden. Die Abwägung erfolgt nach der Offenlage.
Der Bebauungsplan berücksichtigt nicht, dass das angrenzende Wohngebiet „Leßkestraße“ ruhig gelegen und auch aufgrund seiner relativ dünn besiedelten Lage, des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Windberg“ und des im Süden ansteigenden Geländes, keine nennenswerte Immissionsbelastungen wie Feinstaub oder CO₂ hinnehmen musste. Bei der Abwägung wurde offensichtlich unberücksichtigt gelassen, dass die Immissionswerte im Wohngebiet „Leßkestraße“ bei der Realisierung des Bebauungsplanes deutlich ansteigen werden.	Dem Einwand wird nicht entsprochen. Wie unter Pkt. I. bereits erörtert, handelt es sich bei den Gebäuden an der Leßkestraße nicht um ein „Wohngebiet“, sondern um eine „gemischte Baufläche“, wobei das Kerngebiet, welches im Bebauungsplan teilweise festgesetzt wird, als Unterkategorie dessen zählt. Die Ausweisung als Kerngebiet muss folglich dieselben Immissionswerte einhalten, welche bereits am „Standort“ Leßkestraße gelten. Zusätzlich zum Kerngebiet wird außerdem ein Teil des Gebietes als „Sondergebiet“ ausgewiesen, welches ebenso aufgrund der Nähe zu den bestehenden gemischten Bauflächen an der Leßkestraße die geltenden Immissionsrichtwerte einhalten muss.
Mangels eines aussagefähigen Immissionsgutachtens können auch keine Aussagen darüber, ob Grenzwert erreicht oder überschritten werden, getroffen werden. Das ist aber aufgrund der geplanten Infrastruktur, insbesondere der Straßenführung sehr wahrscheinlich.	Der Forderung wird entsprochen. Ein Nachgutachten zum Gewerbe-, Straßenlärm wurde angefertigt. Die Planteile A, B und C werden geändert. Das Nachgutachten und die geänderten Planunterlagen müssen den Behörden und der Öffentlichkeit in einer Neuauslage zur Verfügung gestellt werden. Der Bau des Stadtzentrums wandelt die aktuelle Brachfläche in einen Ort mit diversen Angeboten und Aufenthaltsqualität. Die umliegenden Bewohner können von den neuen Nutzungen profitieren.

44 ÖFFENTLICHKEIT 2 – 22.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
	Am Standort können unterschiedliche Einkaufsmöglichkeiten untergebracht werden. Die Planung wird durch die Stadt Freital seit Jahren forciert. Ein Wettbewerbsverfahren wurde durchgeführt, bei dem sich die Bürger einbringen konnten. Auch im Entwurf des Vorinvestors befand sich die Straße an derselben Stelle. Die Aufstellung der Ampel auf der Dresdner Straße hat dies vorbereitet. Weiterhin befindet sich der Standort als „Stadtzentrum“ in diversen informellen Planungen der Stadt Freital (INSEK, SOP). Durch das Gutachten (Anlage 8 - Schalltechnische Untersuchung ABD 43048-03/22 Geräuschkontingentierung sowie Lärmvorsorge gemäß 16. BImSchV für die geplante Erschließungsstraße) werden Flächenschallquellen für die Kontingentierung mit zulässigem flächenbezogenen Schallleistungspegel tags / nachts für Teilflächen berechnet. So können Konflikte mit der Nachbarbebauung ausgeschlossen werden. Durch das Gutachten werden zum Schutz der umliegenden Bestandsbebauung vor Geräuschemissionen (Wohngebäude Leßkestraße, künftige Wohnbebauung am Sachsenplatz) wird für die gewerblich zu nutzenden Flächen (Einzelhandel, Parkplätze) eine Geräuschkontingentierung vorgenommen. Die Festsetzung der unterschiedlichen Emissionskontingente für Teilflächen des Bebauungsplanes kann sicherstellen, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 an allen umliegenden schützenswerten Gebäuden eingehalten wird. Dazu sind in den planzeichnerisch gekennzeichneten Bereichen nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel (Langzeitpegel) an keinem Immissionsort außerhalb des Plangebietes höher sind, als die zugehörigen Immissionskontingente. Der Nachweis ist anhand der kritischen Immissionsorte durchzuführen. (Anlage 8 zum Bebauungsplan) Weiterhin werden zum Schutz der umliegenden Bebauung die zu erwartenden Geräusche der neuen Erschließungsstraße gemäß Vorgabe der 16. BImSchV berechnet. Zur Berechnung der Beurteilungspegel wurden Prognosedaten für die Straße angenommen. Diese begründen sich aus der Größe der Parkplätze, den

44 ÖFFENTLICHKEIT 2 – 22.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
	zulässigen Nutzungen und damit verbundenem Verkehrsaufkommen und der zu erwartenden hauptsächlichen Fahrtrichtung (Ein- und Ausfahrtrichtung etc.). Im Ergebnis konnte keine Überschreitung der Grenzwerte durch Verkehrslärm festgestellt werden. <i>Planteil A - Legende → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 10 „Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ → Schallschutz → 2. Planzeichen</i> <i>Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 9 „Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ → Pkt. 9.1 Schallschutz → Pkt. 9.3</i> <i>Planteil C → Pkt. 5.6 „Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“</i>
Der Verkehr von der Leßkestraße zur Dresdner Straße gestaltet sich momentan als reiner Anliegerverkehr, was sich durch die angebotene neue Straße wesentlich verändern wird. Der gesamte Verkehr aus Freital- Burg läuft in beiden Richtungen dann unmittelbar durch das jetzige Wohngebiet „Leßkestraße“.	Dem Einwand wird nicht entsprochen. Die Leßkestraße ist eine öffentlich gewidmete Gemeindestraße, welche nicht ausschließlich dem privaten Anliegerverkehr dient. Bereits jetzt strömt Verkehr aus Freital-Burgk über diese Straße.
b) Die zwangsläufig ansteigende Lärm-, Staub- und CO ₂ -Belastung ist für die Anwohner der Leßkestraße und des damit auch des Einwenders unerträglich und nicht hinnehmbar. Es wird ein immissionsberuhigtes Wohngebiet, welches den Voraussetzungen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB entspricht, mit der zusätzlichen Bebauung in ein Wohngebiet mit kritischen bzw. übersteigenden Immissionswerten überführt, was nicht zulässig ist.	Dem Einwand wird nicht entsprochen. Wie unter Pkt. I. bereits erläutert, handelt es sich bei den Gebäuden nicht um ein Wohngebiet. Hinsichtlich des zu erwartenden Lärmes wird auf die Beantwortung des zweiten Absatzes von Pkt. a) der Stellungnahme verwiesen.

44 ÖFFENTLICHKEIT 2 – 22.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
c) Wegen der erhöhten Lärm-, CO ₂ - bzw. Feinstaubimmissionen wären nach den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zumindest die Festsetzung einer Lärmschutzwand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB oder die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO geboten.	Dem Einwand wird nicht entsprochen. Hinsichtlich des zu erwartenden Lärmes wird auf die Beantwortung des zweiten Absatzes von Pkt. a) der Stellungnahme verwiesen.
d) Es ist insoweit auch unverständlich, dass über wesentliche Aspekte zur Aufstellung eines Umweltberichtes sowie von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen worden ist.	Dem Einwand wird nicht entsprochen. Durch Anwendung des Verfahrens nach §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erteilt der Gesetzgeber die Möglichkeit nach §13 Abs. 3 von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abzusehen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des §13a BauGB für das Verfahren nach §13a Abs. 1 liegen bei diesem Bebauungsplan vor. Die erstellte überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls (§ 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB) wurde aufgrund des räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs mit dem Bebauungsplan „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“ gemäß §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erstellt.
e) Die durchgeführten Schadstoffuntersuchungen beziehen sich nicht oder nur ungenügend auf diese Einwendungen, sodass es dem gesamten Bebauungsplan an der notwendigen Beachtung nachbarschaftlicher Beziehungen bzw. privaten Belange fehlt. In § 1 Abs. 7 BauGB ist ausdrücklich festgelegt, dass öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Die privaten Eigentumsinteressen sind im Rahmen der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung, als Abwägungsposten zu berücksichtigen. Eine generelle Vorrangstellung der öffentlichen Belange gibt es nicht (vgl. Darmstädter Baurechtshandbuch, Öffentliches Recht, 2. Auflage, 2005, S. 202, Rn 34; auch Handbuch des Fachanwalts für Verwaltungsrecht, S. 38, Rn 141).	Dem Einwand wird nicht entsprochen. Die Schadstoffuntersuchungen (Boden) befassen sich mit dem Plangebiet, nicht den Nachbarflächen. Eine Belastung der Nachbarn wird durch Nachweis der Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte gewährleistet. Hinsichtlich des zu erwartenden Lärmes wird auf die Beantwortung des zweiten Absatzes von Pkt. a) der Stellungnahme verwiesen.

44 ÖFFENTLICHKEIT 2 – 22.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Diese Straßentrassenführung wirkt sich für den Einwender besonders negativ aus, da sämtliche Schlafzimmer des Hauses in Richtung dieser gelegen sind. Das war bei dem bisher beruhigten Gebiet kein Problem.	Dem Einwand wird nicht entsprochen. Die Straßenführung wurde bereits durch den Bau der Ampelanlage auf der Dresdner Straße vorbereitet. Die Lage der Straße war bereits seit dem Wettbewerbsverfahren im Jahr 2017 bekannt. Das Wettbewerbsverfahren war für alle Bürger Freitals nachzuvollziehen. Hinsichtlich des zu erwartenden Lärmes wird auf die Beantwortung des zweiten Absatzes von Pkt. a) der Stellungnahme verwiesen.
f) Wie bereits dargestellt, wurden bei dem zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan besonderen Belange zur Gefährdung des Areals wegen latenter Hochwassergefahr bzw. des Hochwasserschutzes ungenügend berücksichtigt. In der Begründung zum Bebauungsplan werden hierzu lediglich auf Seite 11 Ausführungen gemacht. Es wird bestätigt, dass es sich in einem Gebiet befindet, welches als HQ100 Überschwemmungsgebiet der vereinigten Weißeritz Freital ausgewiesen werden musste. Tatsächlich wurde die Wasserspiegellage auf dem Grundstück des Einwenders durch die Landestalsperrenverwaltung mit einem aktuellen EHQ-Wert 168,85 n NHN festgestellt. Somit ist nach Auffassung des Einwenders die Bebauung wie vorgesehen nicht zulässig. g) Des Weiteren wird wie folgt ausgeführt: „Durch die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen, im Folgenden LTV genannt, wurden Hochwassermodelle für alle baulichen Maßnahmen/ Verbesserung des Hochwasserschutzes bis Ende 2019 neu berechnet. Die daraus resultierenden aktualisierten Gefahrenkarten sollten den Kommunen im Laufe des Jahres 2020 vorgestellt werden. Im Vorgriff darauf, wurden in Bezug auf das Planungsgebiet die Wasserspiegellagen anhand von aktuellen Arbeitstagen der LTV durch das Büro Basler + Hoffmann, Dresden, neu berechnet.“	Dem Einwand wird nicht entsprochen. Bei dem Standort handelt es sich um eine vormals mit Industriegebäuden bebaute Brache im urbanen Zentrum von Freital. Die bauliche Nachnutzung von innerstädtischen, integrierten und sowohl technisch als auch verkehrlich sehr gut erschlossenen Konversionsflächen liegt nicht nur im Interesse der Stadt Freital selbst, sondern entspricht auch den geltenden übergeordneten Planungsleitlinien. Eine dauerhafte Nutzungsaufgabe auf diesen Flächen ist unter dem Blickwinkel der Stadtentwicklung kein anzustrebendes Szenario. Die Planungen zur Errichtung eines Stadtzentrums sind so alt wie die Stadt Freital selbst und beziehen sich aus naheliegenden Gründen ausnahmslos auf den in der geografischen Mitte der Stadt gelegenen Bereich, in dem sich auch der Bebauungsplan befindet. Damit stehen sich übergeordnete Zielstellungen der Siedlungsentwicklung und des Hochwasserschutzes im Geltungsbereich gegenüber. Die Realisierung eines Bausteins des Stadtzentrums ist an keiner anderen Stelle sinnvoll und möglich. Daher wurde die mögliche Gefährdung von Leib und Leben durch ein Extremhochwasser im Planungsprozess betrachtet und eine höchstmögliche Sicherheit durch die getroffenen Festsetzungen erreicht. Für das Stadtgebiet Freital wurde nach dem Hochwasser vom August 2002 festgelegt, den schadlosen Wasserabfluss in der Vereinigten Weißeritz für den Abfluss eines HQ200 zu gewährleisten. Dem entsprechend wurden seitdem die Ufer/Uferbefestigungen unter Berücksichtigung eines gewissen Freibordes in einer Höhe ertüchtigt, die dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Schutzzielfestlegung entsprach.

44 ÖFFENTLICHKEIT 2 – 22.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Danach kann eine Lage des Planungsgebietes außerhalb des durch HO100 (hundertjähriges Hochwasser) erfassten Gebietes angenommen werden. Es wird daher von keinen erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das reale Überschwemmungsgebiet der vereinigten Weißeritz ausgegangen, der Hochwasserabschluss wird durch die Bebauung nicht behindert.“ Dass das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan habe, wird nicht mit wissenschaftlich Festgestelltem untersetzt, sondern es wird auf das Prinzip Hoffnung gesetzt. In jüngster Vergangenheit musste im Freistaat Bayern festgestellt werden, dass die Hochwassergefahr niemals vernachlässigt werden darf. Es liegt hier somit eine Verletzung des Abwägungsverbotes nach § 1 Abs. 7 BauGB vor.	Da die Weiterführung der statistischen Abflussauswertung in Bezug auf den Datenstand der Schutzzielefestlegung eine veränderte Abflussstatistik ergeben hat, werden Teilbereiche des Plangebietes bei HQ200 überschwemmt. Im Rahmen der Überarbeitung der Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten wurde für die gesetzlich vorgeschriebene Risikobewertung für ein seltenes Hochwasser (HQextrem) ein Hochwasser gewählt, was einem HQ300 entspricht. Auf dem Plangebiet treten bei HQextrem Wasserstände bis 170,12 m ü. NHN auf. Bis zu dem o.g. Wasserstand sind zur Schadensverhinderung bzw. -minderung dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen. Eine Bebauung des Plangebietes ist hier nur unter Berücksichtigung einer hochwasserangepassten Bauweise möglich. Durch die Lage im Hochwasserrisikogebiet (§ 78 b WHG) und überschwemmungsgefährdeten Gebiet (§ 75 SächsWG) ist das bauliche Vorhaben durch die zuständige (Bau)Behörde in Benehmen mit der unteren Wasserbehörde zu genehmigen (§74 Abs. 1 SächsWG). Die hochwasserangepasste Bauweise wird im Bebauungsplan festgesetzt. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 3.3</i> <i>Planteil C → Pkt. 5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise</i> Es wurde ein Nachgutachten zur Auswirkung der Bebauung auf ein Hochwasserereignis angefertigt. Das Gutachten muss als neue Anlage den Behörden und der Öffentlichkeit im Rahmen einer Neuauslage zur Verfügung gestellt werden. Zur Untersuchung des Einflusses der Baukörper auf ein Extremhochwasser, wurde durch das Büro Basler+Hofmann im bestehenden 2D-HN-Modell der Vereinigten Weißeritz, welches auch zur Ermittlung der Grundlagen für die aktuellen Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten, diente eine Simulation angefertigt. Die Simulation (Anhang 10 zum Bebauungsplan) bezog sich auf ein Hochwasserereignis in der Größenordnung des Hochwasserereignisses von August 2002 und damit einem schlimmeren Ereignis als HQ300. Bereits bei HQ200 wird die auf HQ200 ertüchtigte Ufermauer der Vereinigten Weißeritz überströmt. Bei

44 ÖFFENTLICHKEIT 2 – 22.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
	einem Hochwasser, ähnlich wie 2002, ist davon auszugehen, dass der in der Tal-lage befindliche Teil der Stadt Freital vollständig überflutet sein wird und Evakuie-rungen stattfinden müssen. In Relation zum betrachteten Ereignis (komplette Überflutung des Talbereiches von Freital) werden die Auswirkungen allgemein als gering eingeschätzt. Signifi-kante Differenzen zwischen dem Ist- und dem Planzustand treten vor allem inner-halb des Plangebietes auf. Die angrenzenden Wohngebäude an der Leßkestraße werden durch die Bebauung entlastet – die Fließgeschwindigkeiten und der Hoch-wasserstand sinkt geringfügig durch die Bebauung und den Aufstau im Plange-biet.

45 ÖFFENTLICHKEIT 3 – 22.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die(...), anwalt-lich vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Gegenstand unserer Beauftragung ist die Beratung unseres Mandanten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Stadtzentrum — Areal Wolf sowie die Auseinandersetzung mit dem Grundstückseigentümer, der HD Objekt Freital GbR, vertreten durch Herrn Günter Herms.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.

45 ÖFFENTLICHKEIT 3 – 22.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Bei Erwerb des Grundstückes wurde unserer Mandantin ein Wege- und Überfahrtsrecht zulasten des Flurstücks 299/7 bestellt, welches nunmehr in das Flurstück 299/10 eingegangen ist. Das Wegerecht liegt entlang der Flurstücksgrenze zu den Flurstücken 299/2 und 299/6 ausgehend von der Dresdner Straße (S194) auf dem vorbezeichneten Flurstück, Dieses Wegerecht liegt damit mit seiner Breite von 5 Metern und der Länge von 80 Metern an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes. Dieses Wegerecht sichert die Zufahrt zum Grundstück 299/6 und die Zufahrt von LKW zur Dresdner Straße. Einen Auszug aus dem Kaufvertrag und der Eintragung des Wegerechts fügen wir bei. Das Wegerecht liegt damit zum Teil auf der geplanten und zum Teil vorhandenen Erschließungsstraße, welche an der nördlichen Plangrenze hergestellt werden soll.	kein Abwägungserfordernis Das betreffende Wegerecht ist bereits Bestandteil der Planunterlagen. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 8.2</i> <i>Planteil C → Pkt. 3.3 „Geh- und Fahrrechte“</i>
Wie bereits ausgeführt, soll das Wegerecht die Erreichbarkeit des Grundstückes mittels LKW zur Dresdner Straße sicherstellen, was für den Geschäftsbetrieb unserer Mandantin unablässig und notwendig ist. Die derzeit vorliegenden Planungen sehen dem gegenüber nur eine eingeschränkte Erreichbarkeit des Grundstückes unserer Mandantin mittels LKW (auch Sattelzugmaschinen) vor. Dem gegenüber beinhalten nach dem Kenntnisstand unserer Mandantin die bisherigen Planungen eine Möglichkeit zum Heranfahren an das Grundstück unserer Mandantin in der Weise, dass LKW von der Dresdner Straße kommend in die Erschließungsanlage einbiegen, und dort sowohl die Links- als auch Rechtsabbiegerspur kreuzen. Eine Zufahrt von der Leßkestraße soll mittels einer Schleppkurve auf das Grundstück unserer Mandantin möglich sein. Wir fügen das Schreiben des Planungsbüros vom 10.12.2020 nebst Anlagen bei. Hierbei wurde bereits darauf hingewiesen, dass bei der Einfahrt von LKW aus der Richtung Dresdner Straße diese die Fahrtrichtung kreuzen müssen, was insbesondere bei einem größeren Zu- und Abflussverkehr auf der Erschließungsstraße aus dem Plangebiet unmöglich sein dürfte, da dort regelmäßig von der Dresdner Straße und der Ampelanlage ein Rückstau in der Linksabbiegerspur zu erwarten	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließungsstraße wurde durch einen Fachplaner für die Belange des Einwenders ausreichend groß dimensioniert. Die Kurvenradien entsprechen einer Befahrung mit LKW von der Dresdner Straße und einer Befahrung mit Sattelzug von der Leßkestraße. Dem Überfahren der Gegenspur wurde durch die Straßenbehörde der Stadt Freital zugestimmt. Die Erschließung des Grundstückes des Einwenders ist gesichert. Der Einwender hat einer zumutbaren Umverlegung des Wegerechts zugestimmt. Durch einen Flächenverkauf von Teilen des Flurstücks 299/10 (Teilfläche zukünftig 299/14) an der Grenze zu den Flurstücken 299/2 und 299/6 im Bereich des Wegerechts kann die Situation für den Einwender verbessert werden. Mit Schreiben vom 10.09.2021 hat der Einwender erklärt, dass durch den Verkauf die Einwände fallen gelassen werden.

45 ÖFFENTLICHKEIT 3 – 22.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
ist, so dass diese für in das Grundstück unserer Mandantin einfahrende LKW nicht in Anspruch genommen werden kann. Zudem dürfte es aus hiesiger Sicht verkehrsrechtlich unzulässig sein, die in der Planung vorgesehene Trennung der Fahrtrichtungen der Erschließungsstraße zu überfahren. Insoweit ist unser Kenntnisstand der, dass für eine derartige Lösung auch keine verkehrsrechtliche Genehmigung vorliegt. Insofern kann durch diese Planung der Verkehr auf das Grundstück unseres Mandanten nicht in rechtlich gesicherter Weise erfolgen. Insbesondere können größere LKW oder Sattelastzüge auf diese Weise nicht von der Dresdner Straße aus kommend an das Grundstück unserer Mandantin heranfahren. Darüber hinaus sind die eingezeichneten und geplanten Wenderadien nicht realistisch, Das Rangieren mit einem LKW auf dem Fahrtweg ist weitestgehend unmöglich. Die Breite des eingeplanten Weges zum Grundstück unserer Mandantin lässt gerade so ein Befahren zu. Wobei je nach Größe des LKW bereits problematisch ist, ob dieser den Kurvenradius unmittelbar vor dem Hallengebäude unserer Mandantin überhaupt bewältigen kann. Insbesondere ist bereits in der Planzeichnung ersichtlich, dass der eingezeichnete Radius zum Teil das Gebäude unserer Mandantin streift. Problematisch ist hier mithin auch, ob die Anfahrtsroute überhaupt möglich ist, da dies voraussetzen würde, dass sowohl die Links- als auch Rechtsabbiegerspur zur Dresdner Straße tatsächlich nicht von Fahrzeugen in Anspruch genommen wird, welche an der Signalanlage auf die Einfahrtsmöglichkeit zur Dresdner Straße warten. Berücksichtigt man die Anzahl der Stellplätze, welche auf dem angeschlossenen Parkplatz geplant sind und die dort vorhandenen Geschäfte und Einrichtungen, ergibt sich hier, dass ein zahlreicher An- und Abfahrtsverkehr stattfinden wird, so dass davon auszugehen ist, dass auf diese Weise von der Dresdner Straße aus an das Grundstück unserer Mandantin nicht herangefahren werden kann. Unsere Mandantin würde somit ihrer Rechte aus dem vorhandenen Wegerecht verlustig gehen. Auch die derzeit vorhandene Variante aus Richtung der Leßkestraße ist für Sattelaufleger nicht zu realisieren. Die dort vorhandene Schleppkurve, mit welcher die östliche Grundstücksgrenze gequert wird und von welcher dort in das Grundstück eingefahren wird, schneidet die Gebäudeecke des Hallengebäudes unserer Mandantin.	Weiterhin wird mit Schreiben vom 19.11.21 die Löschung des Wegerechts in Aussicht gestellt, womit der Einwander die künftige Straßenführung bestätigt. Die Bedenken der Stellungnahme konnten mit dieser Einigung ausgeräumt werden.

45 ÖFFENTLICHKEIT 3 – 22.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
D.h. die Schleppkurve wird in dieser Form nicht von einem Sattelschlepper ausgefahren werden können, so dass aufgrund der beengten Platzverhältnisse auf dem Grundstück unserer Mandantin ein Befahren auch aus dieser Richtung nicht möglich sein wird. Insbesondere wird dies nicht ohne die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Teilen des angrenzenden Grundstückes, des hiesigen Plangebietes, möglich sein. Zu berücksichtigen ist hier auch, dass bei dieser Anfahrt aus Richtung Leßkestraße LKW und Sattelaufleger in der vorherigen Kurve auch dort die Gegenfahrbahn schneiden müssen, um in die Schleppkurve überhaupt mit dem Radius einfahren zu können. Dies bedeutet, dass auch bei dem dort erwarteten Zu- und Abfahrtsverkehr die Möglichkeiten zur Zufahrt auf das Grundstück unserer Mandantin ganz erheblich eingeschränkt werden. Damit ist jedoch die wirtschaftliche Betätigung unserer Mandantin erheblich gefährdet und kann von dieser nicht hingenommen werden. Wir weisen hier darauf hin, dass das Wegerecht unserer Mandantin, welches auf dem Plangebiet liegt, zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung steht. Dies bedeutet, dass eine Lösung dieser rechtlich unserer Mandantin zugesicherten Zu- und Abfahrt zur Dresdner Straße mindestens gleichwertig ist oder weitestgehend nahekommt. Dies ist durch die vorliegenden Varianten des geplanten Zu- und Abfahrtsverkehrs zum Grundstück unserer Mandantin nicht gegeben. Wir fügen das Schreiben unserer Mandantin an den Grundstückseigentümer bei, welches die dargestellten Probleme gleichfalls widerspiegelt. Diese Einwendungen unserer Mandantin und auch die rechtlich gesicherte Position unserer Mandantin werden durch den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt, sodass unsere Mandantin gegen diesen die dargestellten Einwendungen geltend macht. Die vorgelegte Planung bedeutet einen Eingriff in eigentumsgleiche Rechte unserer Mandantin und kann von dieser daher nicht akzeptiert werden. Soweit unsere Mandantin bereits Alternativvorschläge mit dem Grundstückseigentümer des Flurstückes 299/10 verhandelt, sind diese jedoch noch nicht abgeschlossen oder soweit fortgeschritten, dass diese einen sicheren Ausgleich bieten. Tatsächlich sind hier vergleichsweise Lösungen durch Flächenüberlassung angedacht, welche ein Heranfahren an das Grundstück unserer Mandantin ermöglichen.	

45 ÖFFENTLICHKEIT 3 – 22.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Soweit diese Verhandlungen jedoch noch nicht abgeschlossen sind, muss unsere Mandantin auf diesem Weg Ihre Einwendungen gegen den Bebauungsplan geltend machen und aufrecht erhalten.	

46 ÖFFENTLICHKEIT 4 – 23.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Grundsätzlich und an erster Stelle sollten die vorliegenden Unterlagen übersichtlich geordnet werden. Dazu empfehle ich die aktuelle „Arbeitshilfe Bauleitplanung“ vom MIL (Januar 2020). Dazu passt der Hinweis aus der Arbeitshilfe: <i>„Eine „Vermischung“ von Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen ist in der Regel nicht sinnvoll, da sich einzelne Festsetzungen (zum Beispiel zur Begrenzung von Stellplätzen und Nebenanlagen) auf mehrere Baugebiete bzw. Teilflächen eines Baugebietes beziehen können und der Umfang der textlichen Festsetzungen infolge der dann erforderlichen Wiederholungen unverhältnismäßig aufgebläht würde.“</i>	Kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung
Daher empfehle ich dringend, für eine bessere Lesbarkeit und Orientierung, eine Aufteilung in Teil A - Bebauungsplan mit Planzeichenerklärung und einen Teil B - Textliche Festsetzungen.	Den Forderungen wird gefolgt. Die Planunterlagen werden neu gegliedert und in Teil A und B auf dem Plan aufgeteilt.

46 ÖFFENTLICHKEIT 4 – 23.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
1. Hinweise und Anregungen zur Planzeichnung. <u>Grenze des Geltungsbereiches</u> - zur besseren Planlesbarkeit besteht die Möglichkeit die Linie nach außen zu versetzen (Abstand zur Flurgrenze) - laut PlanZV handelt es sich um ein „Sonstiges Planzeichen“, sollte jedoch an erster Stelle in der Legende stehen	Dem Einwand wird nicht entsprochen. Es erfolgt keine Planänderung. Die Linie ist in der Planfassung eindeutig dem Plangebiet zuzuweisen. Dem Einwand wird nicht entsprochen. Die Gliederung erfolgt weiterhin nach Reihenfolge der PlanZV.
<u>Legende für Bestandsangaben</u> sollte in der Legende nach dem Geltungsbereich angeordnet werden	Dem Einwand wird nicht entsprochen. Die Aufteilung der Legende ist nicht gesetzlich vorgeschrieben.
<u>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</u> an dieser Stelle und im weiteren Verlauf ist das Planzeichen nicht notwendig	Der Planteil A wird angepasst. Das Planzeichnen wird entfernt.
<u>Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie</u> schwarzer Strich mit grüner dickerer Linie verwenden → PlanZV	Dem Einwand wird nicht entsprochen. Eine Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie ist nicht notwendig, da hier lediglich die öffentlichen Teile der Straßenverkehrsflächen in der Gesamtheit dargestellt werden – inklusive der Fußwege u.ä.
<u>Umgrenzung von Flächen (Stellplätze)</u> in der Legende unter Pkt. 4 anordnen	Dem Einwand wird nicht entsprochen. Die Ordnung der Legende erfolgt gemäß der Ordnung in der PlanZV. Dort wird das Planzeichen (15.3) als Sonstige Festsetzungen geführt.
<u>Verkehrsflächen</u> es handelt sich doch vordergründig um eine öffentliche Straßenverkehrsfläche ist die dazu getroffene Festsetzung notwendig?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung ist notwendig, da hier die Gesamtheit der Straße betrachtet wird und nicht ausschließlich die Straße. Außerdem gibt es Flächen, die in der Erschließungsplanung als (Straßenbegleit-)Grünflächen ausgeführt werden können.

46 ÖFFENTLICHKEIT 4 – 23.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<u>Ein- und Ausfahrt</u> die Ein- und Ausfahrtsymbole sind kaum erkennbar und sind zur besseren Lesbarkeit zu verschieben	Der Planteil A wird angepasst. Die Symbole werden verschoben.
<u>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u> - laut Legende werden nur Leitungsrechten (L) festgesetzt - bestehen keine weiteren Rechte (Geh- und Fahrrechte)?	Die Planteile A und B werden angepasst. Die „L5“ bezeichnete Fläche beinhaltet lt. Legende das Leitungsrecht sowie ein Geh- und Fahrrecht. In der überarbeiteten Planfassung wird das Gehrecht gesondert dargestellt. Siehe unter: <i>Planteil A → Legende → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 12 Sonstige Festsetzungen → 7. Planzeichen</i>
<u>Darstellung Überschwemmungsgebiet</u> - Laut Begründung liegt das Plangebiet nicht (mehr) im HQ100 - in der Planzeichnung aber dargestellt - siehe Begründung S. 11, 4. Absatz	Der Planteil A wird ergänzt. Die neue Festsetzung erfordert eine Neuauslage. Die Lage des „alten“ Überschwemmungsgebietes HQ100 ist derzeit noch rechtliche Grundlage und muss deshalb so in der Planzeichnung verbleiben. Jedoch wird die Linie des HQ100 nach den neuen Berechnungen der LTV mit in die Planunterlage aufgenommen. Siehe unter: <i>Planteil A → Legende → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses → 2. Planzeichen</i>
<u>Flächen für Versorgungsanlagen (...)</u> - es sind keine (konkreten) Flächen dargestellt - Darstellung der Flächensignaturen laut PlanZV	Die Planteile A und B werden angepasst. Der Müllstandort wird entfernt und im Rahmen der Erschließungsplanung konkret festgelegt.

46 ÖFFENTLICHKEIT 4 – 23.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<u>Umgrenzung von Flächen / Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</u> Ergänzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche an der gezackten Linie mit z.B. LPB III	Die Planteile A und B und C werden geändert. Die Änderung einer Festsetzung erfordert eine Neuauslage. Die Lärmpegelbereiche werden den entsprechenden Fassaden in der Zeichnung zugeordnet und im Textteil sowie der Begründung beschrieben. Siehe unter: <i>Planteil A → Legende → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen → Schallschutz</i> <i>Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen → Pkt. 9.1 Schallschutz → Pkt. a)</i>
<u>Fuß- und Radweg</u> warum wird der Fuß- und Radweg nur bis zum Stadtplatz festgesetzt und nicht weiter entlang der Weißeritz	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die weitere Befahrung an der Weißeritz ist nicht vorgesehen, da der Weg an einer bestehenden Treppenanlage endet. Diese ist aufgrund der bestehenden Hochwasserschutzmauer und einer Engstelle nicht zu einer Rampe umbaubar. Eine Anhebung der Mauer oder ein Geländer wird durch die zuständigen Behörden (UWB und Landesdirektion) nicht ermöglicht.
2. Hinweise und Anregungen zur Begründung Die Begründung ist mit textlichen Festsetzungen vermischt. Die schriftlichen Auszüge und Bilder aus den Gutachten sind viel zu umfassend. Bitte stichpunktartig zusammenfassen und grundlegend das Layout (Absätze, Seitenumbrüche usw.) überarbeiten.	Dem Einwand wird nicht entsprochen. Die Begründung gibt die textlichen Festsetzungen wieder, um diese erläutern zu können. Ohne Benennung der Festsetzung wird der Rückschluss zur Begründung unnötig erschwert.
<u>Seite 9</u> Leider wird dieses Vorhaben einem „lebendigen und urbanen Stadtgebiet“ nicht gerecht und die „Neugliederung der Fläche“ verspricht keine Aufenthaltsqualität.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung erfolgt nicht, da sich der Einwand aus einer persönlichen Wertung begründet.

46 ÖFFENTLICHKEIT 4 – 23.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<u>Seite 10, Pkt. 2.3 Planverfahren</u> Für eine bessere Lesbarkeit bitte Zwischenüberschriften ergänzen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung erfolgt nicht. In der Mitte der Seite befindet sich eine Zwischenüberschrift. Weitere werden als nicht notwendig erachtet, weil die Beschreibung des Planverfahrens inhaltlich aufeinanderfolgend erläutert wird.
Ist die Aussage „...Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen...“ vollständig beschrieben?	Dem Einwand wird nicht entsprochen. Der Satz ist vollständig.
<u>Seite 16, 3.2. Erreichbarkeit und Anbindung</u> 3. Absatz: „...und es erfolgt ein Kurzschluss der Radfahrverbindung...“ In diesem Satz ist vermutlich ein Anschluss der Radfahrverbindung gemeint.	Der Planteil C wird redaktionell korrigiert. Da der Begriff eher in der Elektronik Gebrauch findet, wird der Satz redaktionell korrigiert. Siehe unter: <i>Planteil C → Pkt. 3.2</i>
<u>Seite 27, letzter Absatz von Pkt. 5.2</u> Es wird auf den Pkt. 5.12 verwiesen, der nicht existiert. Bitte in Pkt. 5.10 ändern.	Der Planteil C wird redaktionell korrigiert. Der Verweis wird korrigiert und 5.10. genannt.
<u>Seite 32, Punkt 5.8</u> Die Ergänzung einer Übersicht der notwendigen Stellplatzanzahl und der zu pflanzenden Bäume wäre hilfreich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung erfolgt nicht. Aufgrund der vielen möglichen Nutzungen ist eine abschließende Berechnung des Stellplatzbedarfs nicht möglich. Abhängig von den Funktionen muss die Tabelle des Stellplatznachweises zur Berechnung nach §49 SächsBO im Rahmen der Bauantragsstellung/Bauanzeigenstellung angewendet werden. Danach richtet sich folglich auch die Baumanzahl auf dem Parkplatz.
<u>Seite 39, Punkt 7.1, letzter Absatz</u>	

46 ÖFFENTLICHKEIT 4 – 23.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Der Aussage, das die „Versiegelung kumulativ betrachtet eine deutliche Verbesserung“ darstellt, kann ich nicht zustimmen. Eine großflächige Versiegelung (aufgrund der nicht durchgeführten Altlastensanierung) kann in der heutigen Zeit vom Klimawandel und Hitzestreß in Innenstadtlagen nicht positiv bewertet werden. Es spielt dabei meiner Meinung nach auch keine Rolle, an welcher Stelle in der Stadt eine Fläche entsiegelt wird. Laut Flächenbilanz (Seite 43) besteht das „Stadtzentrum“ aus 94% bebauter/versiegelter Fläche und lediglich 6% Grünfläche. Das ist leider im Sinne einer ökologischen und nachhaltigen Stadtgestaltung zu wenig und muss dringend in der weiteren Planung qualifiziert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Beide im Absatz erwähnte Bebauungspläne entwickeln innerstädtische Brachflächen, womit sie der übergeordneten Bodeschutzklausel nach §1a BauGB entsprechen. Durch die Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche ist auf eine gewisse Vorbelastung der Flächen angemessen zu reagieren. Zum Schutz der künftigen Nutzer werden Grünflächen auf den Dächern der Gebäude kompensiert, um den belasteten Boden abzuschirmen. Die Fachbehörden tragen diese Einschätzung mit. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich die Flächen gemäß FNP in einem Bereich von gemischten Bauflächen (§1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) befinden. Im daraus hervorgehenden Kerngebiet ist die rechtliche Obergrenze der GRZ mit 1,0 angesetzt (§ 17 BauNVO) und damit eine hohe Versiegelung üblich.
<u>Allgemein</u> Anhand Dokument -Vorprüfung des Einzelfalls-, Seite 4, Abb.2 Anhand der Abbildung 2 –Nutzungskonzept- ist unklar, welche Flächen für Fahrräder (Fahrradbügel) vorgesehen sind. Auch die Fläche vor dem Markt erscheinen zu schmal für regen Besucherverkehr.	Dem Einwand wird nicht entsprochen. Eine konkrete Anzahl von Fahrradstellplätzen wird im Rahmen der Bauantragsstellung (konkrete Nutzung) festgelegt. Bei der Darstellung in der UVP-Vorprüfung handelt es sich lediglich um einen Gestaltungsvorschlag ohne Tiefenschärfe für die konkrete Ausführung.
Das Stellplatzkonzept sollte überarbeitet werden. Zwanzig Stellplätze nebeneinander ohne eine begrünte Einfassung oder einen Baumstandort ist nicht mehr zeitgemäß.	Dem Einwand wird nicht entsprochen. Die Aussage von 20 Stellplätzen ohne Baumscheibe ist unklar. Gemäß Festsetzungen ist je 10 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Demnach wird die Aufteilung auch mindestens so erfolgen. Es handelt sich hierbei um eine Mindestvorgabe, die durch weitere Baumstandorte in der Detailplanung ergänzt werden kann.

46 ÖFFENTLICHKEIT 4 – 23.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Auch die Wegführung für den Fußgänger ist schmal und endet an der Ein- und Ausfahrt an der Erschließungsstraße. Einen Fußweg auf beiden Seiten der Erschließungsstraße halte ich daher für notwendig.	Dem Vorschlag wird nicht gefolgt. Es wird auf den Pkt. 5.5 der Begründung verwiesen. Im Planteil wird die künftig öffentliche Verkehrsfläche gelb dargestellt. Diese beinhaltet bereits den Fußweg, welcher an die dargestellte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ anschließt. Der Fußweg wird 2,00m breit ausgeführt. Gemäß Rast entspricht dem Grundmaß eines Verkehrsraums für zwei sich begegnende Fußgänger mindestens 1,80m. Die Planung kann dies also mit zusätzlichen Sicherheitsräumen berücksichtigen. Ein Fußweg auf beiden Seiten der Erschließungsstraße wurde nicht vorgesehen, da sich alle Nutzungen des Gebietes auf einer Seite der Erschließungsstraße befinden und eine Querung notwendig würde. Es würde unnötiges Gefahrenpotenzial für die Fußgänger und auch Autofahrer entstehen.
Die Organisation der Anlieferung für den Verbrauchermarkt und den Geschäften ist völlig unklar. Eine Beschreibung und ein Beiplan wäre hilfreich. Ist das Rechtsabbiegen eines vermutlich großen 40-Tonner LKW von der Poisentalsstraße zur Anlieferung Markt überhaupt möglich? Entspricht die Schleppkurve dem Fahrweg diesem LKW-Typ?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Begründung verwiesen. Aussagen zur Anlieferung werden in der Begründung unter Pkt. 5.5.3 getätigt: <i>„Die Anlieferung für die Betriebe und Einrichtungen im SO wird von der Poisentalsstraße über das Flurstück 317/2 im Bereich des Flurstücks 299/11 und dem südwestlichen Teil des Flurstücks 299/11 erfolgen. In diesem Bereich befindet sich auch die Anlieferung der südlich gelegenen Firma „Wohnkomfort Lathie GmbH“. Die Anlieferung kann an dieser Stelle, aufgrund der vorhandenen verkehrlichen Situation, ausschließlich über ein Rechtsabbiegen von der Poisentalsstraße erfolgen. Ein Linksabbiegen zum Gelände bzw. Verlassen würde zu einer nicht akzeptablen Beeinträchtigung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße 36 „Poisentalsstraße“ führen.“</i> <i>„Die Anlieferung der Betriebe des MK und Einrichtungen erfolgt von der Dresdner Straße aus über die Erschließungsstraße. Die kleinen Läden werden über den Parkplatz angeliefert, die große Verkaufseinrichtung an der nördlichen Stirnseite über eine entsprechend dimensionierte Parkbucht. Der Geh- und Radweg östlich des MK ist für eine Befahrung gesperrt.“</i> Auch hier gab es bereits Abstimmungen mit dem künftigen Mieter der großen Ladeneinheit, wobei die Abstimmung zu LKW-Typ sowie Zeiten erfolgt sind.

46 ÖFFENTLICHKEIT 4 – 23.07.21	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
	Die kleinen Märkte werden durch entsprechende vertragliche Bindungen im Mietvertrag ebenso an ein Zeitfenster für die Anlieferung gebunden. Auf dem Parkplatz werden Parkplätze für das Entladen vorgesehen. Eine Anlieferung mit einem LKW ist für die drei kleinen Ladeneinheiten im MK nicht möglich.