

## Große Kreisstadt Freital



### Bebauungsplan „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ Entwurf



### Erweiterte UVP-Vorprüfung des Einzelfalls

27.09.2022

Planungsträger: Große Kreisstadt Freital,  
Dresdner Str. 56, 01705 Freital

Auftraggeber: HD Objekt Freital GbR,  
Eichendorffstr. 52, 53721 Siegburg

Bearbeitung B-Plan: WERKplan GmbH,  
Burgwartstr. 77a, 01705 Freital

Bearbeitung Vorprüfung: Schulz UmweltPlanung,  
Schössergasse 10, 01796 Pirna  
Tel. 03501 46005-0



Pirna, 27.09.2022

i.A. Dipl.-Ing. J. Schulz

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>4</b>
1.1	Inhalte und Ziele der Bebauungsplanung	4
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen	7
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes</b>	<b>9</b>
2.1	Schutzgut Mensch	9
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt / Schutzgebiete	12
2.3	Schutzgut Boden/Fläche	21
2.4	Schutzgut Wasser	23
2.5	Schutzgut Klima / Luft	25
2.6	Schutzgut Landschaftsbild	27
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	29

<b>3</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustandes</b>	<b>30</b>
3.1	Schutzgut Mensch	32
3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt / Schutzgebiete	33
3.3	Schutzgut Boden/Fläche	35
3.4	Schutzgut Wasser	36
3.5	Schutzgut Klima / Luft	39
3.6	Schutzgut Landschaftsbild	39
3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	40
<b>4</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose)</b>	<b>40</b>
<b>5</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)</b>	<b>41</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen</b>	<b>41</b>
<b>7</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>43</b>
7.1	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	43
7.2	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	43
<b>8</b>	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis</b>	<b>44</b>
<b>9</b>	<b>Fotodokumentation</b>	<b>46</b>

# 1 Einführung

## 1.1 Inhalte und Ziele der Bebauungsplanung

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital hat am 07.11.2019 beschlossen, für das Areal „Sächsischer Wolf“ ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen (Beschluss-Nr. 097/2019). Dies betrifft die Flurstücke 298/1, 299/11, 299/13, 299/14, 313/2, 313/4, 318/2, 318/3, 318/4, 317/1 und 317/2 der Gemarkung Deuben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 22.324m<sup>2</sup>. Im Bebauungsplan-Entwurf werden ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Stadtzentrum“ nach § 11 (1) BauNVO und ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet soll der Unterbringung von zentrenahen Funktionen dienen. In den Erdgeschossen sind Schank- und Speisewirtschaften und großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, in den Obergeschossen Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie teilweise Wohnnutzungen. Außerdem sind die benötigten Nebenanlagen und Stellplätze vorgesehen. Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die Dresdner Straße. Im Kerngebiet werden nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss zugelassen. Ausgeschlossen sind hier Vergnügungstätten, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Im MK1 sind Wohnungen oberhalb des 1.Vollgeschosses, im MK2 oberhalb des 2.Vollgeschosses zulässig.



Abb. 1: Entwurf Bebauungsplan „Areal Sächsischer Wolf“ 09/2022 (WERKplan GmbH, Freital)

Das Plangebiet wurde jahrzehntelang gewerblich-industriell genutzt. Es ist im Sächsischen Altlastenkataster unter den Nummern AKZ 90200360 und AKZ 90200368 registriert. Der Rückbau früherer Gebäude ist bereits erfolgt.

Im festgesetzten Bereich des Gewässerrandstreifens der Vereinigten Weißeritz von 5,0m Breite ist die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen verboten, sofern sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Sämtliche bauliche Anlagen sind in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten. Diese ist gegenüber der Unteren Wasserbehörde nachzuweisen. Die festgesetzte Tiefgarage wird flutbar gestaltet. Die technische Ausführung wird mit der Wasserbehörde abgestimmt. Zum Schutz vor Lärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Bereiche bewertete Gesamtbauschalldämmmaße aufweisen. Der Bebauungsplan setzt Bepflanzungen und Bepflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen auf den nicht überbaubaren Flächen fest. Auch an den Pkw-Stellplätzen werden Baumpflanzungen festgesetzt. Außerdem werden Artenschutzmaßnahmen festgesetzt. In Ergänzung dazu soll nachfolgend die geplante Nutzung im Bereich des benachbarten Bebauungsplanes „Stadtzentrum – Areal am Sachsenplatz“ aufgezeigt werden.

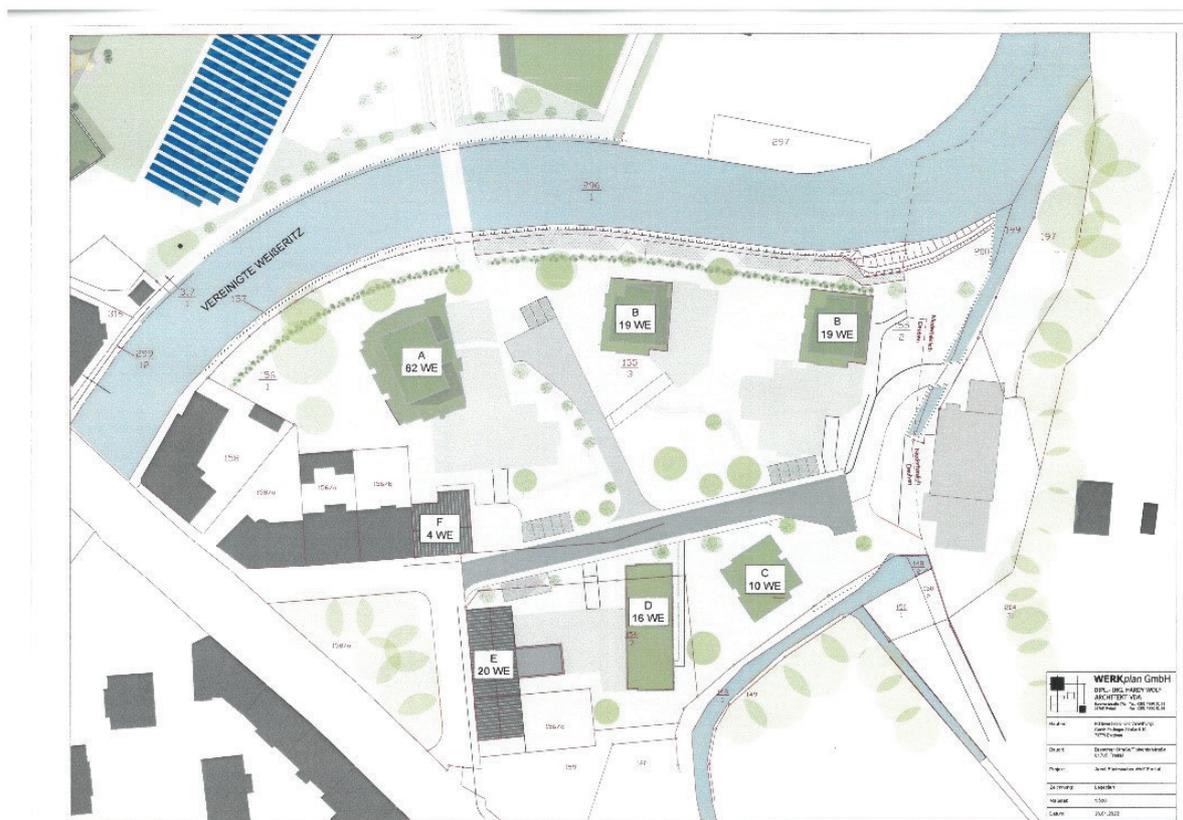


Abb. 2: Nutzungskonzept für das benachbarte „Wohnareal am Sachsenplatz“ / separater Bebauungsplan (WERKplan GmbH, Freital, 01/2022)

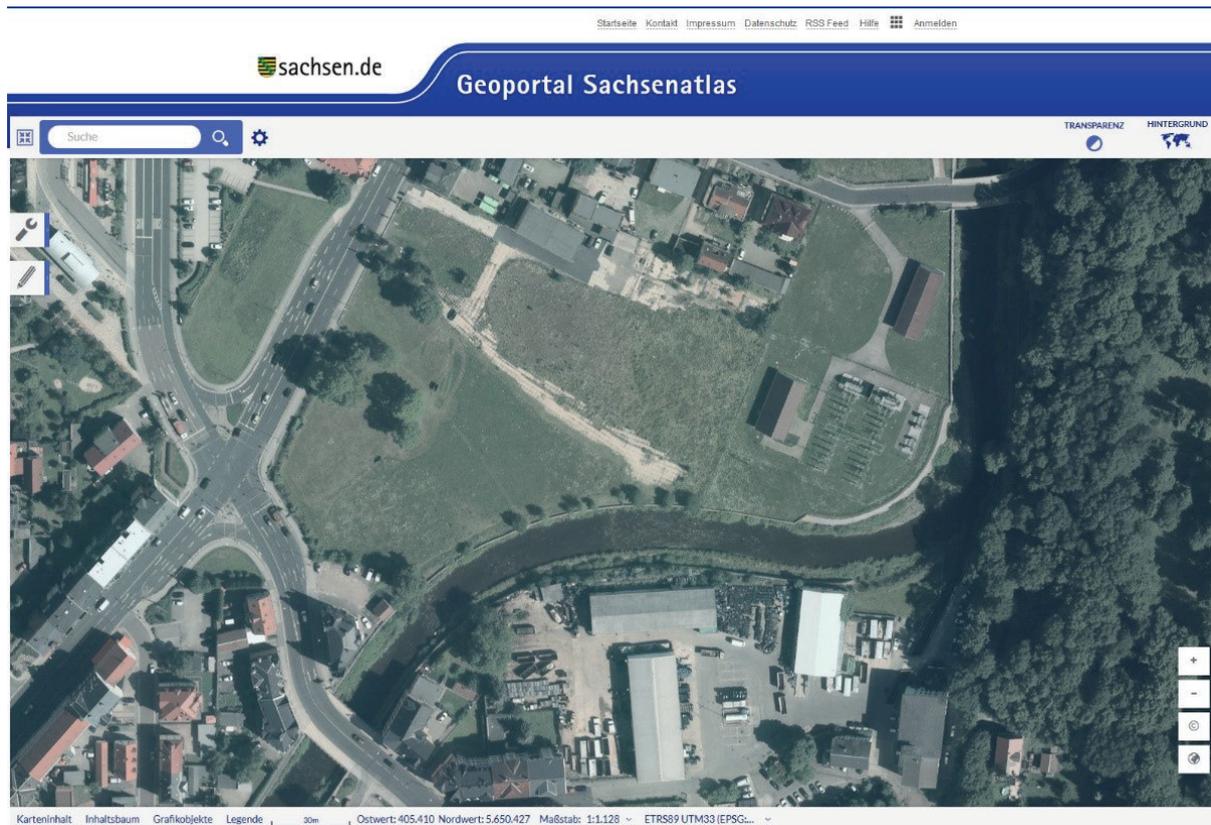


Abb. 3: Luftbild des Plangebietes (Geoportal Sachsen, 2020)

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt nach dem UVPG. Nach § 7 (1) UVPG führt die zuständige Behörde die allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durch. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung und Berücksichtigung der in Anlage 3 UVPG aufgeführten Kriterien durchgeführt. Zur Vorbereitung der Vorprüfung ist der Vorhabenträger nach § 7 (4) UVPG verpflichtet, der zuständigen Behörde geeignete Angaben nach Anlage 2 UVPG zu den Merkmalen des Vorhabens und des Standorts sowie zu den möglichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu übermitteln. Die Angaben zur Vorprüfung werden mit dieser Unterlage vorgelegt.

## 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen

### Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) stellt das fachübergreifende Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung im Freistaat Sachsen dar. Er hat die Aufgabe, die Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren. Der LEP 2013 trifft in Bezug auf das Plangebiet u.a. folgende Aussagen:

- Nach Karte 1 des LEP (Raumstruktur) ist Freital ein Mittelzentrum im Verdichtungsraum und liegt an einer „überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse“. Das Mittelzentrum ist als „regionales Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur- und Versorgungszentrum ... zu sichern.
- Die Karte 3 des LEP zeigt Räume mit besonderem Handlungsbedarf. Die Stadt Freital liegt in einer Bergbaufolgelandschaft mit Altbergbau. Dies erfordert den sorgsamsten Umgang mit Altlasten.

### Regionalplan

Im Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung regionsspezifisch ausgeformt. Er gibt den Handlungsrahmen für die Bauleitplanung vor. Der Regionalplan (2.Gesamtfortschreibung von 2020) enthält in Bezug auf das Plangebiet u.a. folgende Aussagen:

- Karte 1: Freital ist ein Mittelzentrum im Verdichtungsraum.
- Karte 2: Die Weißeritz liegt im Bereich eines Vorranggebietes für den Arten- und Biotopschutz.
- Karte 4: Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz mit der Funktion „Anpassung von Nutzungen“. Zusätzlich ist die Weißeritz im Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz mit der Funktion „Abfluss“. Des Weiteren liegt das Gebiet inmitten eines Prüfbereiches zur Verbesserung des Abflusses.

- Karte 5: Diese zeigt Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen bzw. Sanierungsbedarf, worunter die Weißeritz als regionaler Schwerpunkt der Fließgewässerrenaturierung fällt und eine Kaltluftabfluss- sowie Frischluftbahn ist.
- Karte 13: Das Gebiet grenzt an ein Vorranggebiet für den Arten- und Biotopschutz an. (Windberg) Die Vorranggebiete sollen geschützt und entwickelt werden.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Stadtgebiet die Art der Bodennutzung dar. Das Plangebiet befindet sich größtenteils im Bereich einer im Flächennutzungsplan Freital als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche und nahe einer Versorgungsfläche für Elektrizität.

### INSEK: Stadtentwicklung Freital 2030plus

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Freital beinhaltet eine ausführliche Bewertung der Entwicklungsfelder und des Ressourcenumgangs der Stadt. Das INSEK enthält in Bezug auf das Plangebiet u.a. folgende Aussagen:

- Aufwertung der Innenstadtbereiche durch schrittweise Umgestaltung der Dresdner Straße zu einer beruhigten Verkehrsader und Ausbau der Entwicklungsachse Stadtzentrum sowie städtebauliche und funktionale Ausprägung eines neuen städtischen Zentrums im Zusammenhang mit den anliegenden Quartieren
- Erhalt und Steigerung der Attraktivität der Stadt und ihrer Stadtteile als Wohnstandorte mit der Entwicklungsachse „Wohnen an der Weißeritz“ bzw. „Wohnen am Stadtzentrum“, der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächenpotentiale mit Revitalisierung/Umnutzung/Erschließung und ggf. Altlastensanierung innerstädtischer Altindustriestandorte bzw. Industriebrachen sowie der Rekultivierung von Industriebrachen
- Stärkung des Stadtgrüns in seiner klimatischen, ökologischen und sozialen Funktion mit Sicherung eines lebenswerten Umfeldes, naturnaher Gewässerunterhaltung, Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässerläufe, Erhaltung und Erweiterung innerstädtischer Grünflächen sowie Erhöhung der Attraktion des grünen Bandes der Vereinigten Weißeritz.

## 2 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

### 2.1 Schutzgut Mensch

Dieses Schutzgut behandelt das Thema Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Im Vordergrund steht die Wahrnehmung mit den Sinnen (hören, riechen, sehen, fühlen). Hinzukommen sozialräumliche, klimatische, physikalische, chemische und naturräumliche Komponenten. Die Situation der Erholungsfreiräume und der Infrastruktur sowie die Belastung von Schall- und Schadstoffemissionen werden mit betrachtet.

Die Fläche ist aktuell frei von Bebauung und liegt weitgehend brach. Im Norden grenzt das Gebiet direkt an ein Wohngebiet (Leskestraße) an. Nach Osten wird es von der nicht zugänglichen Weißeritz und nach Süden von einem einzelnen Gebäude und der Poientalstraße begrenzt. Im Südwesten/Westen liegt es direkt an einem Verkehrsknotenpunkt der Straßen S194 (Dresdner Straße), S36 (Poientalstraße) und Hüttenstraße. Die S194 ist eine der Hauptverbindungsstraßen nach Dresden. Die S34 ist eine Verbindungsstraße von Kesselsdorf nach Kreischa. Diese Verkehrsachsen sind stark frequentiert.



Abb. 4: Teil der Fläche wird als temporärer Parkplatz verwendet

Die Stadt Freital hat flächenhafte Feinstaubbelastungen zwischen  $16$  und  $24 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (gering bis mittel) und einen Jahresmittelwert der Stickstoffdioxidemissionen zwischen  $10$  und  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (sehr gering bis mittel). Das Reizgas Ozon beträgt im Jahresmittel  $45 - 60 \mu\text{g}/\text{m}^3$  und liegt daher im mittleren Belastungsbereich. Für die Fläche selbst gibt es keine konkreten Angaben.<sup>1</sup> Auf Grund der Lage des Plangebietes an einem Knotenpunkt von drei stark befahrenen Straßen mit einem durchschnittlichen Kfz-Aufkommen von  $13.799$  Kfz/24h werden die Orientierungswerte ( $60$  dB (A) tags und  $50$  dB (A) nachts) für Schallemissionen sowohl tags als auch nachts in Straßennähe überschritten. Bis zur Weißeritz im Südosten sind Tageswerte von  $50 - 52,5$  dB (A) gemessen worden.<sup>2</sup> „Um die Gesundheit zu schützen,

<sup>1</sup> INSEK Freital 2030plus (01.2020)

<sup>2</sup> Akustik Bureau Dresden (19.01.2021)

sollte ein Mittelungspegel von 65 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.“<sup>3</sup>

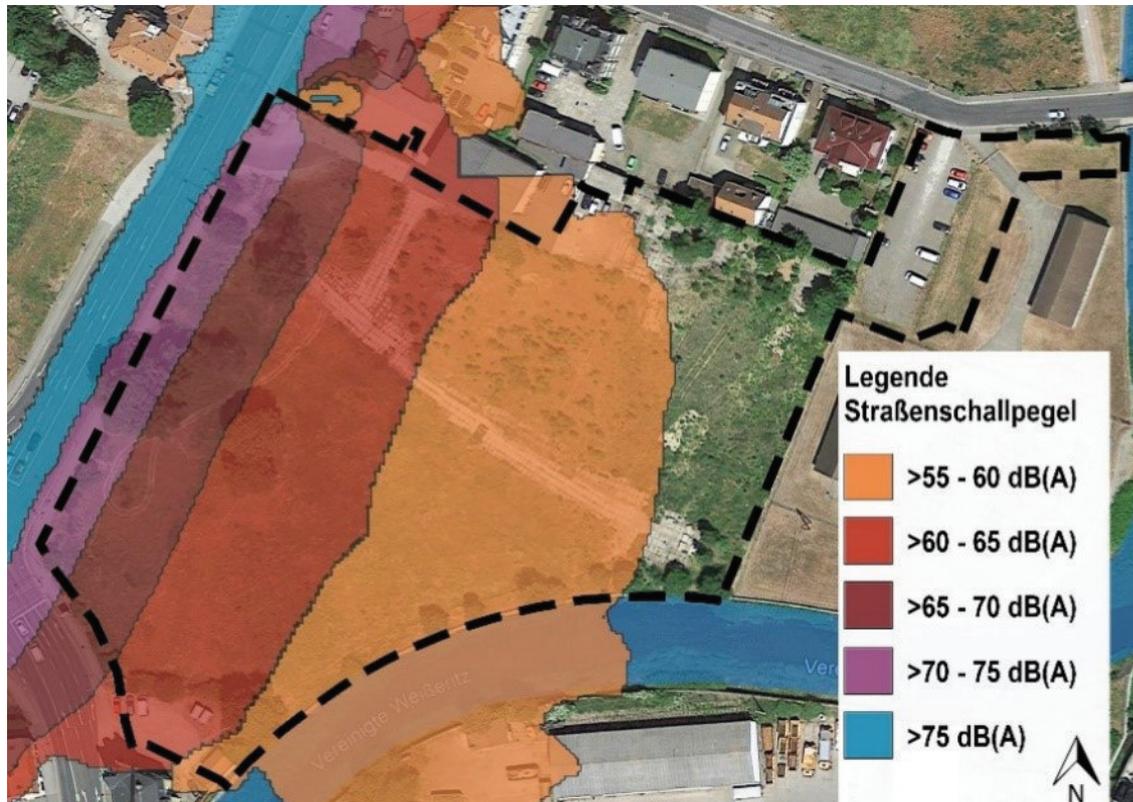


Abb. 5: Straßenschallpegel (24 h) (verändert nach Geoportal Sachsen auf Grundlage des Luftbildes 2021)

Der Busbahnhof von Deuben liegt ca. 150 m und die Haltestelle Deuben der S-Bahn ca. 250 m entfernt. Zum Einkaufen von Lebensmitteln befindet sich ein Geschäft in ca. 220 m Entfernung sowie im selben Abstand ein Ärztehaus. Von der Fläche aus hat man einen sehr guten Blick auf den bewaldeten Windberg, der als Erholungsgebiet der Stufe 1 dient. Die Weißeritz liegt ca. 4 m (166,4 m ü. NN) unter der Fläche (170 m ü. NN). Die gemähte Rasenfläche des Plangebietes wird von Spaziergängern und Hundebesitzern genutzt.

<sup>3</sup> Umweltbundesamt (23.10.2020)

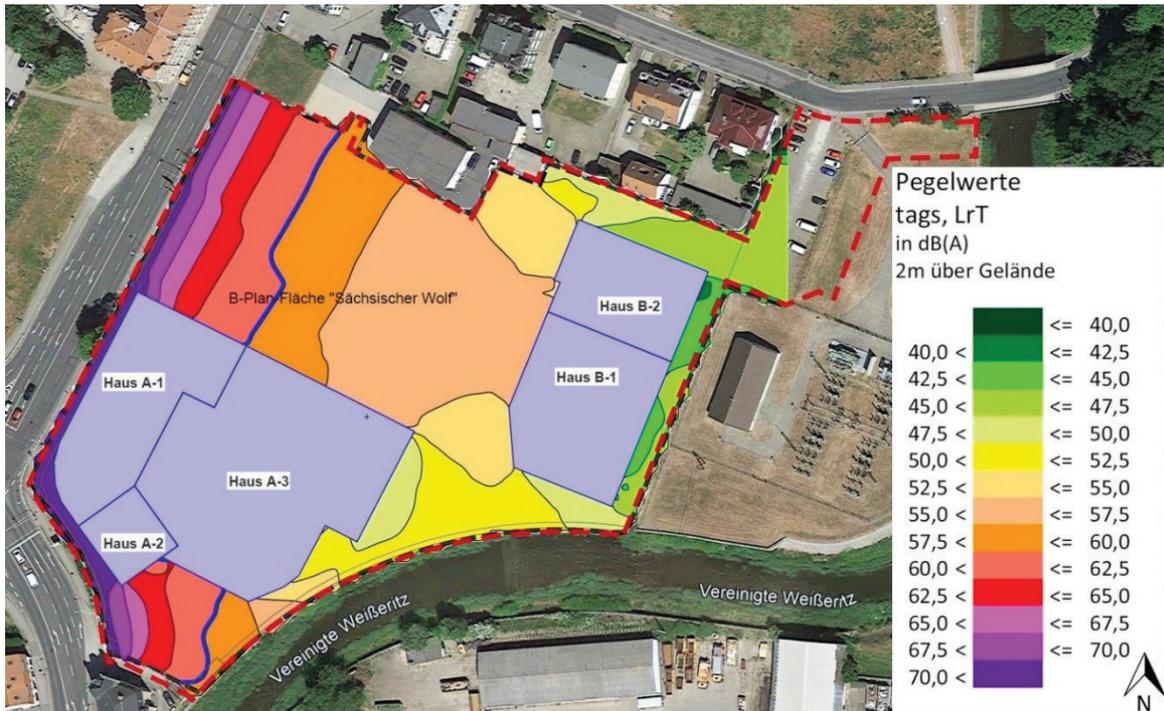


Abb. 6: Schallimmissionsplan Verkehrslärm tags (verändert nach Akustik Bureau Dresden auf Grundlage des Luftbildes 2021).

Tabelle 1: Bewertungstabelle Schutzgut Mensch

Eigenschaften	Beschreibung	Belastung
Lärm	Die Lärmmessungen ergaben im Gelände überwiegend über 52,5 dB tags, in Straßennähe bis 78 dB (lt. Schallimmissionsprognose)	hoch
Erholungsqualität	Das Gelände ist nur auf einem Trampelpfad zu durchqueren, Aufenthaltsmöglichkeiten gibt es keine. Die Fläche ist größtenteils gemäht, teils unzugänglich und anthropogen geprägt	keine
Luft	Feinstaubbelastung liegt bei 16-24 µg/m <sup>3</sup>	mittel
	Stickstoffdioxidbelastung liegt bei 10-25 µg/m <sup>3</sup>	mittel
	Ozonbelastung liegt bei 40 - 60 µg/m <sup>3</sup>	mittel
Hitze	Bewuchs beschattet überwärmte Flächen im Sommer	mittel
Nutzungsintensität	Spaziergänger (keine Querverbindungen), temporär öffentlicher Parkplatz	gering
soziales Umfeld	Direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr; Nähe zur Weißeritz und zum Radweg an der Silberstraße; Einkaufsmöglichkeiten (250 m) sowie ein Ärztehaus	keine

## 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt / Schutzgebiete

Dieses Kapitel beschäftigt sich mit den potenziell und tatsächlich vorkommenden Arten. Es werden das Vorkommen besonderer Arten, Lebensräume und die biologische Diversität beurteilt, da Pflanzen und Tiere meist kohärent bzw. in Abhängigkeit voneinander leben.

### Pflanzen

Als brachgefallene Fläche ehemaliger Fabriken und Gewerbegebäude hat sich größtenteils eine artenarme Ruderalflur mit vereinzelt Gehölzaufwuchs vorwiegend aus Pioniergehölzen wie Sandbirken (*Betula pendula*), Weiden (*Salix spec.*), vereinzelt Robinien (*Robinia pseudoacacia*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Brombeersträuchern (*Rubus fruticosus*) entwickelt. Im Norden und Westen befinden sich größere zusammenhängende Ruderalflächen. Die beiden Flächen werden durch einen Plattenweg aus Betonplatten getrennt. Eine Gruppe von Altbäumen (mit Baumhöhlen) befindet sich im Westen des Gebietes an der Dresdner Straße, eine große Kastanie im Süden und Jungbaumbestand entlang der Mauer zur Weißeritz im Südosten. Im Norden beim Umspannwerk wird eine Schotterfläche mit Verkehrsbegleitgrün als Parkplatzfläche genutzt.

Laut der Karte der potenziellen natürlichen Vegetation (1:50000) vom Umweltportal Sachsen könnte sich ein typischer Hainmieren-Schwarzerlen-Bachwald ausbilden, welcher die Nähe zum Gewässer widerspiegelt.



Abb. 7: Östlicher Teil des Plangebietes



*Abb. 8: Vereinigte Weißeritz*



*Abb. 9: Ruderalflächen, Betonplatten*

Tabelle 2: Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen des Plangebietes im Ist-Zustand

Biotoptyp-Code*	Biotoptyp / Nutzungstyp	S	RL	Beschreibung	Wert*
02.02.450	Höhlenreicher Einzelbaum	§	k.A.	Im südlichen Zipfel des Plangebietes steht eine alte höhlenreiche Kastanie mit >100 cm Stammumfang	27
02.02.450	Höhlenreicher Einzelbaum	§	k.A.	Innerhalb der Lindengruppe an der Dresdner Straße stehen zwei Höhlenbäume	27
02.02.430	Einzelbaum	-	3	Am Rand des Gebietes stehen mehrere Solitärbäume in unterschiedlichen Durchmessern	25
02.02.430	Baumgruppe	-	3	Im Westen an der Dresdner Straße steht eine Altbaumgruppe aus Linden und Kastanien mit > 100 cm Stammumfang	25
02.02.430	Baumgruppe	-	3	Im Nordwesten steht eine Altbaumgruppe aus Nadel- und Laubgehölzen mit einer abgängigen Birke	25
02.02.410	Baumreihe	-	3	Entlang der Weißeritzmauer besteht eine lückige Baumreihe aus Junggehölzen < 10 Jahre	25
07.03.100	Ruderalflur trockenwarmer Standorte (LRT)	-	3	Im Norden und Nordwesten befinden sich zwei große Flächen mit Ruderalflur (u.a. Reitgras, Goldrute, Distel, Natternkopf, Wilde Möhre und Margeriten) und leichtem Gehölzaufwuchs	17
02.02.510	Sonstige Hecke mit überwiegend gebietsheimischen Laubgehölzen	-	k.A.	Von Süden bis Westen entlang der Straßen erstreckt sich eine breite Hecke vorwiegend aus Haselhuss, Holunder und Strauchrosen	18
02.01.300	Gebüsch stickstoffreicher ruderaler Standorte	-	-	Im Norden des Plangebietes in der Nähe der angrenzenden Häuserreihe hat sich eine junge Gebüschfläche aus Brombeere, Weiden, und Clematis entwickelt	17
09.05.200	Vegetationsarme Kies- und Schotterfläche	-	3	Im Norden neben dem Umspannwerk befindet sich eine Schotterfläche, die als Parkplatz verwendet wird. Abgegrenzt wird die Fläche nach Osten von einem flachen krautig bewachsenen Erdwall	10
09.07.400	Sonstige Natursteinmauer	-	V	Entlang der Weißeritz steht eine verfügte Stützmauer aus Naturstein mit Betonabschluss und Edelstahl-Absturzsicherung	10
11.03.910	Scherrasenfläche ohne Gehölze, krautartiger Bewuchs auf Straßenebenenflächen	-	-	Die Ruderalfläche im Norden wird durch einen Betonplattenweg von der Grünfläche in der Mitte des Gebietes getrennt. Die Rasenfläche wird regelmäßig gemäht und hat keinerlei Aufwuchs von Gehölzen	7
11.02.500	Brachflächen von Industrie, Gewerbe und landwirtschaftlichen Betriebsstandorten	-	-	Hinter der Häuserreihe der Leskestraße im Norden befinden sich mehrere teil- und versiegelte Flächen aus Fliesen, Beton und Asphalt, die zum größten Teil bewachsen und überwuchert sind.	4
11.04.120	Gemeindestraße	-	-	Von der Dresdner Straße im Westen geht eine asphaltierte Straße bis vor zum Parkplatz der Firma TTH-Technikhandel GmbH sowie von der Leskestraße zum Umspannwerk	0
11.04.150	Sonstiger befestigter Weg	-	-	Von West nach Nord verlaufend befindet sich ein Betonplattenweg	0
11.06.110	Einzelgebäude ohne Begrünung	-	-	Im Süden befindet sich auf der Schotterfläche des Parkplatzes ein einzelnes einstöckiges kleines Gebäude	0

S = Schutzstatus; RL = Rote Liste Sachsen; Biotop-Code und Wert nach „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“

## Tiere

In der artenschutzrechtlichen Prüfung vom 09.07.2018 wurde das Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen, Reptilien und Insekten untersucht. Die Begehungen fanden von Mitte Mai bis Anfang Juli 2018 durch das Büro Landschaftsökologie Moritz statt. Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gehölze und Gebäude wurden auf vorkommende Tierarten und das Habitatpotenzial geprüft. Laut aktuellem Stand sind nachfolgend beschriebene Tierarten an den Begehungstagen/-abenden gesichtet worden:

### Artengruppe Vögel:

Tabelle 3: Nachgewiesene Vogelarten vom Büro Moritz im Plangebiet

deutscher Name	lateinischer Name	RL SN	BNatschG
<b>Brutvogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung</b>			
Graureiher	Ardea cinerea	*	besonders geschützt
Turmfalke	Falco tinnunculus	*	streng geschützt
<b>Häufige Brutvogelarten</b>			
Amsel	Turdus merula	*	besonders geschützt
Bachstelze	Motacilla alba	*	besonders geschützt
Blaumeise	Parus caeruleus	*	besonders geschützt
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	*	besonders geschützt
Kohlmeise	Parus major	*	besonders geschützt
Mauersegler	Apus apus	*	besonders geschützt
Nebelkrähe	Corvus cornix	*	besonders geschützt
Rabenkrähe	Corvus corone	*	besonders geschützt
Ringeltaube	Columba palumbus	*	besonders geschützt
Stieglitz	Carduelis carduelis	*	besonders geschützt
Stockente	Anas platyrhynchos	*	besonders geschützt

Rote Liste Sachsen: \* = ungefährdet

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden 13 Vogelarten nachgewiesen, von denen die Nebelkrähe 2018 ihren Brutplatz in einer westlich gelegenen Linde eingerichtet hatte. Die übrigen Arten

nutzen das Untersuchungsgebiet zur Nahrungssuche bzw. überfliegen es auf dem Weg zwischen Brutplatz und Nahrungshabitat (z.B. Ringeltaube). Zwei Großvogelnester (in Linde und Kastanie) wurden innerhalb des Untersuchungsgebietes erfasst und in der Bestandskarte dargestellt.



Abb. 10: Übergang der Wiesenfläche mit Junggehölzen und Weißeritz

Laut Bericht Moritz (2018) hielten sich regelmäßig Turmfalken und Mauersegler über der Ruderalfläche auf der Suche nach Nahrung auf. „Der Brutplatz dieser Art [Turmfalke] lag in einem Rundfenster eines Altbaus jenseits der Weißeritz, südöstlich knapp außerhalb des Untersuchungsgebietes [...]“<sup>4</sup> Bachstelzen überflogen das Gebiet, um zu den tiefer gelegenen Nahrungshabitaten am Bett der Weißeritz zu gelangen.

#### Artengruppe Fledermäuse:

Für die Artengruppe Fledermäuse wurden neben potenziellen Quartieren abends die Ausflüge beobachtet und mittels Detektor (Batlogger M der Firma Elekon) Fledermausrufe aufgezeichnet. Folgende Fledermausarten wurden gesichtet:

Tabelle 4: Nachgewiesene Fledermausarten im Plangebiet

deutscher Name	lateinischer Name	RL SN	BNatschG
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	V	streng geschützt
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	V	streng geschützt

Rote Liste Sachsen: V = zurückgehende Art

Im Norden befinden sich an das Plangebiet angrenzend zwei Gebäude, die für Spalten bewohnende Fledermausarten als Quartiere genutzt werden könnten. Neben den zwei erwähnten Nistbäumen für

<sup>4</sup> Landschaftsökologie Moritz, S.10 (2018)



Vögel steht eine weitere Linde als Höhlenbaum und potenzieller Quartiersbaum im Westen zu Verfügung. Ausflüge aus dem Baum sowie den Gebäuden wurden 2018 nicht beobachtet. Mindestens 6 Große Abendsegler und Zwergfledermäuse jagten zeitgleich über der Wiesenfläche im Süden.

*Abb. 11: Mögliches Fledermausquartier hinter der abstehenden Holzverschalung. Foto Landschaftsökologie Moritz (2018)*

#### Artengruppe Reptilien:

Im Norden/Nordosten weist das Plangebiet potentiell geeignete Habitatstrukturen für Reptilien wie die Zauneidechse auf: gute Versteckmöglichkeiten in Buschwerk, aufgelockerte Bereiche zur Besonnung, Mäuselöcher, grobe Steine und grabbarer Boden. Jedoch wurden weder 2018 noch 2021 trotz geeigneter Witterungsbedingungen Eidechsen gesichtet.



*Abb. 12: Potenzielles sonnenexponiertes Eidechsenhabitat im Norden des Plangebietes*



*Abb. 13: Mausloch im Böschungsbereich im Süden des Plangebietes*

Artengruppe Insekten:

Das Büro Landschaftsökologie Moritz hat 2018 das Gebiet auf mögliche Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers untersucht, jedoch keine Raupen gefunden. Die Fläche bot nicht genügend Nahrungspflanzen für die Raupen dieser Falterart an. Die Linde mit einer Höhle im Westen des Plangebietes könnte ein potenzielles Habitat darstellen. Kot einer Rosenkäferart wurde unter dieser Linde vorgefunden. Es wurden keine weiteren Hinweise auf besondere Insektenarten entdeckt.

Die sich selbst überlassene blühende Ruderalvegetation lockte unterschiedliche Insekten zur Bestäubung an. Darunter wurden Bienen-, Hummel- und Schmetterlingsarten bei der Begehung gesichtet.

Tabelle 5: Bewertungstabelle Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Eigenschaften/Kriterien	Beschreibung
Lebensraum–einer nach Roter Liste Sachsens mindestens gefährdeten Tier und Pflanzenart	keine vorhanden
Vorkommen von FFH-Lebensraumtypen	keine vorhanden
Vorkommen von Biotopkomplexen	Gebäude/Bäume als Bruthabitat und umliegende Bereiche zur Nahrungssuche
Grad der Unzerschnittenheit	große zusammenhängende Rasenfläche, zerschnittene Ruderalflur, keine langen Baumreihen, lange Hecke
Gesamtbewertung der Biotoptypen	der Flächenanteil von gering bis mittel überwiegt
Räumlicher Verbund	die Fläche liegt isoliert, weitgehend abgeschnitten von anderen Biotopen
Lage in Schutzgebieten	nein; Abstand: Im Norden sind es 50 m (Straße/Parkplatz), von der Mitte des Gebietes sind es ca. 250 m Abstand zum Schutzgebiet
Grad des menschlichen Einflusses	häufige Mahd der Rasenfläche, unberührte Bereiche, Lärm und geringe Frequenz von Besuchern
Grad der Versiegelung	das Gebiet ist zu ...% versiegelt
Vorkommen von invasiven Arten	Es kommen vereinzelt invasive Arten vor (Solidago, Robinie)
Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten	ja, zwei Fledermausarten
Alter und Durchmesser der Gehölze	Es sind mehrere Altbäume älter als 25 Jahre und Junggehölze bis 10 Jahre im Gebiet vorhanden.

## Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Schutzgebiete. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage der Schutzgebiete FFH, NSG und LSG. Der geringste Abstand beträgt im nördlichen Plangebiet zum LSG ca. 30m und zum FFH-Gebiet ca. 50m.



Abb. 14: Schutzgebiete (verändert nach Geoportal auf Grundlage des Luftbildes)

### **FFH-Gebiet „Täler von Vereinigter und Wilder Weißeritz“**

Außerhalb des Bebauungsgebietes auf der gegenüberliegenden östlichen Flussseite (ca. 50 m Luftlinie im Norden; im Süden ca. 260 m entfernt) liegt das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (SCI) 037 „Täler von Vereinigter und Wilder Weißeritz“. Das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) wird in 9 Teilgebiete unterteilt, von welchen das Teilgebiet 5 an den Untersuchungsraum grenzt.

Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes beinhalten:

- Erhaltung des Fließgewässersystems der Wilden und Vereinigten Weißeritz
- Bewahrung oder Wiederherstellung der im Gebiet vorkommenden Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse
- Bewahrung oder Wiederherstellung der im Gebiet vorkommenden Populationen von Tier- und Pflanzenarten gemeinschaftlichen Interesses
- Erhaltung oder Förderung der Unzerschnittenheit der Lebensraumtypen- und Habitatflächen

Im SCI kommen 12 verschiedene Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie vor, von denen der Lebensraumtyp Hainsimsen-Buchenwälder (LRT 9110) ca. 330 m Luftlinie entfernt liegt. Dieser Lebensraumtyp hat im FFH-Gebiet den größten Flächenanteil und befindet sich insgesamt in einem günstigen Erhaltungszustand mit 125-200 Jahre alten Buchenbeständen.

11 Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie wurden im FFH-Gebiet erfasst<sup>5</sup>:

- Grüne Keiljungfer (*Ophiogomphus cecilia*) im Reproduktionshabitat
- Spanische Flagge (*Euplagia quadripunctaria*) im Reproduktionshabitat
- Hirschkäfer (*Lucanus cervus*)
- Eremit (*Osmoderma eremita*)
- Bachneunauge (*Lampetra planeri*)
- Groppe (*Cottus gobio*) im Reproduktionshabitat
- Kleine Hufeisennase (*Rhinolophus hipposideros*)
- Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*) mit Winterquartier
- Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*) im Jagdhabitat und Sommer- u. Winterquartier
- Großes Mausohr (*Myotis myotis*) im Winterquartier
- Fischotter (*Lutra lutra*) im Migrationskorridor

Die Tagfalterart Spanische Flagge sowie die Käferart Eremit gelten als prioritäre Arten.<sup>6</sup>

Die Vereinigte Weißeritz besitzt besonders für an Fließgewässer gebundene Arten wie Grüne Keiljungfer, Groppe und Bachneunauge eine wichtige Funktion. Die naturnahen, strukturierten Buchenwälder des Windbergs spielen bei den Fledermausarten, insbesondere der Bechsteinfledermaus, eine große Rolle.<sup>7</sup>

Unmittelbar im Plangebiet kommt keine der genannten Arten vor bzw. konnten diese im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung nicht nachgewiesen werden.<sup>8</sup>

### **NSG „Windberg Freital“**

Die Grenzen des Naturschutzgebietes D 36 „Windberg Freital“ stimmen vollständig mit dem FFH-Gebiet „Täler von Vereinigter und Wilder Weißeritz“ überein. Es liegt im Norden ca. 50m und im Süden ca. 260 m vom Plangebiet entfernt.

Als Schutzzweck werden folgende Punkte in der Verordnung<sup>9</sup> des Naturschutzgebietes genannt:

- Erhaltung und weitere Ausprägung naturnaher Eichen-Buchenwälder des Windbergrückens
- Bewahrung und Entwicklung der im Gebiet vorkommenden Lebensräume sowie vorkommenden Populationen aller Tier- und Pflanzenarten
- Verbesserung der Kohärenzbedingungen zu angrenzenden Lebensräumen
- Erhaltung eines bedeutsamen, großflächigen Bestandes von Traubeneichen-Buchenwäldern

---

<sup>5</sup> RANA (07. 2005)

<sup>6</sup> FFH-VO „Täler von Vereinigter und Wilder Weißeritz“ (14.02.2011)

<sup>7</sup> Ebd.

<sup>8</sup> Landschaftsökologie Moritz (09.07.2018)

<sup>9</sup> Regierungspräsidium Dresden (12.11.2001)

- Nachhaltige Erhaltung und Entwicklung eines Waldökosystems im Windberggebiet als bedeutende Lebensstätte
- Erhaltung der Unzerschnittenheit und der funktionalen Zusammengehörigkeit der Lebensraumkomplexe unter Vermeidung von Störeinflüssen

Im Naturschutzgebiet ist es insbesondere verboten, Lärm zu verursachen, der Tiere beunruhigt, verschucht oder die Erholungsfunktion des Waldes einschränkt.<sup>10</sup>

### **LSG „Windberg“**

Das Landschaftsschutzgebiet „Windberg“ liegt ähnlich wie das NSG fast vollständig im FFH-Gebiet „Täler von Vereinigter und Wilder Weißeritz“. Im Norden befindet es sich ca. 25 m vom Plangebiet entfernt, im Gegensatz zu den anderen Gebieten liegt es im Süden mit einem Abstand von ca. 115 m näher. Es gilt als Vorranggebiet für Natur und Landschaft.<sup>11</sup>

### **Flächennaturdenkmäler**

Im Untersuchungsgebiet und in der Umgebung kommen keine Flächennaturdenkmäler vor.

## **2.3 Schutzgut Boden/Fläche**

Beim Schutzgut Fläche und Boden wird grob unterschieden in Flächeninanspruchnahme und Bodenfunktionen. Durch das Erdbaulaboratorium Dresden wurden ein Baugrund- und eine Schadstoffuntersuchung durchgeführt. Die Firma IAF-Radioökologie GmbH führte eine radiologische Erkundung durch.

### Fläche

Durch das B-Plangebiet „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ wird insgesamt eine Fläche von ca. 22.324m<sup>2</sup> überplant. Die Grundflächenzahl wird im B-Plan mit 0,95 festgesetzt und darf mit Nebenanlagen 1,0 betragen. Dies wird mit der notwendigen Trennung des Wirkpfades Boden-Mensch begründet. Durch die Versiegelung sollen die Besucher/Bewohner vor in Boden und Grundwasser vorhandenen Altlasten geschützt werden. Ein Großteil der Plangebietsfläche ist aufgrund früherer Nutzungen bereits heute versiegelt, verdichtet oder überformt.

Das Gebiet ist heute überwiegend von Vegetation in unterschiedlicher Ausprägung bedeckt und vorwiegend ebenerdig. Das Gelände fällt von Südwest nach Nordost von 169 m NN bis 168 m NN leicht ab. Der Fußgängerweg der Dresdner Straße wird durch eine bewachsene Böschung mit einer Höhe von 170 m NN und 12 % Neigung vom restlichen Gebiet abgegrenzt.

---

<sup>10</sup> §4 Abs. 2 Nr. 14 VO NSG Windberg Freital (12.11.2001)

<sup>11</sup> Regionalplan Karte Anhang A

## Boden

Bei der Bewertung des Bodens sind sowohl die natürlichen als auch die nutzungsbezogenen Bodenfunktionen zu berücksichtigen. Der Boden gilt als Lebensgrundlage und Lebensraum für Mensch, Tier und Pflanze. Er ist eng verbunden mit dem Schutzgut Wasser und ist somit auch Bestandteil des Naturhaushaltes. Neben diesem übernimmt der Boden auch die Funktion des natur- und kulturgeschichtlichen Archives.<sup>12</sup> Als Grundlage für die Bewertung der Bodenfunktionen dient die Bestimmung bodenkundlicher Kenngrößen wie z.B. Bodenart, Bodentyp, Filtereigenschaften, Wasserspeicherung, Bodenversiegelung, Stoffeintrag u.v.m. Der Aspekt der natürlichen Bodenfruchtbarkeit bezieht sich auf Agrarräume und ist wichtig für die Landwirtschaft, welcher aber hier nicht Gegenstand der Betrachtung ist.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Naturregion lößbedecktes Tief- und Hügelland, welches in der letzten Eiszeit entstanden ist. Neben Löss kamen auch Sande und Kiese vor, welche mit einem schluffigen Anteil (Auenlehm) das Flussbett der Weißeritz bilden. Geologisch betrachtet liegt das Gebiet im Bereich des deutschen Grundgebirges im Teilraum des Döhlener Beckens (Rotliegendes) in der Weißeritzau. Hydrogeologisch liegt der Planungsraum im Elbtalgraben. Die vorherrschende Gesteinsart ist das Sedimentgestein Schluffstein (rotbraun) / Tonstein.<sup>13</sup> Die Stadt Freital gehört zu den mit unterirdischen Hohlräumen (gemäß § 8 SächsHohlVO) durchzogenen Bergbaulandschaften<sup>14</sup> und liegt innerhalb der höchsten Frosteinwirkungszone III.<sup>15</sup>

Bohrungen durch das Erdbaulaboratorium Dresden ergaben Abfolgen aus vornutzungsbedingten anthropogenen Auffüllungen bis zu mehr als 2,5 m Mächtigkeit, darunter Auenlehm in steifer bis halbfester Konsistenz und Flussschotter. Unter dem Flussschotter wurde Verwitterungslehm vorgefunden. Die nachfolgende Gesteinsart ist Rotliegendes in unterschiedlichen Festigkeiten, welches wasserundurchlässig ist. Kiese sind im Vergleich zu Lehm wasserdurchlässig. Die anthropogenen Ausfüllungen sind aus unterschiedlicher Zusammensetzungen mit Bauschutt, Müll, Asche und Schlackenteilen.

Das Plangebiet wurde bereits seit 1896<sup>16</sup> bis 2005 als Gewerbe- und Industriegebiet genutzt. 2005 begannen die Abrissarbeiten der großen Gebäude, die 2014 fertiggestellt wurden.<sup>17</sup> Mit dieser Vornutzung ist das Gebiet im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) mit den Nummern AKZ 9020060 und AKZ 90200368 registriert.<sup>18</sup> Zusätzlich als Bergbauggebiet liegt eine geogene Hintergrundbelastung mit den Stoffen Arsen, Uran und Fluor laut Schadstoffuntersuchung vor. Für Arsen wurden Gehalte von 11 – 40 µg/l gemessen, für Fluorid (Fluor) 0,2 – 1,1 mg/l und für Uran 3,2 – 5,1 µg/l. Die durchschnittlichen Gehalte von Fluorid von 0,77 mg/l liegen gering über dem Prüfwert von 0,75 mg/l. Messwerte für Uran

---

<sup>12</sup> Umweltbundesamt

<sup>13</sup> Geoportal

<sup>14</sup> Ebd.

<sup>15</sup> BASt Karte Frostwirkungszonen

<sup>16</sup> Topografische Karten von 1881 und 1926

<sup>17</sup> Stadt Freital 2021

<sup>18</sup> Erdbaulaboratorium Dresden (20.01.2020)

sind ebenfalls unter dem Prüfwert. Von beiden Stoffen wird eine Gefährdung durch Einträge ins Grundwassers ausgeschlossen. Der Arsengehalt hingegen ist besorgniserregend, aber nicht dringlich. Er liegt über dem Wert von 10 µg/l, jedoch unter 50 µg/l, bei dem Maßnahmen formuliert werden müssten.<sup>19</sup>

Die Firma IAF-Radioökologie bestimmte den obersten Bodenhorizont im Mittel mit einer Mächtigkeit von ca. 0,1 m - 0,5 m als nicht radioaktiv kontaminiert. Ab einem Tiefenbereich von 0,3 m bis 1,2 m lagern radioaktiv kontaminierte Auffüllungen von > 200 Bq/kg.

Der bindige Lehmantel im Boden bedingt eine geringe bis keine Erosionsgefährdung, jedoch resultiert aus den anthropogenen Aufschüttungen und dem Lehmantel ein höheres Wasserspeichervermögen. Ebenso gering ist die Erodierbarkeit des Bodens durch Wind. Der Standort ist sehr nährstoffarm mit geringer Filter- und Pufferfunktion von Schadstoffen.<sup>20</sup> Auf der Fläche befinden sich keine oberflächennahen Rohstoffe und auch keine Flächennaturdenkmäler.<sup>21</sup>

Tabelle 6: Bewertungsübersicht des Schutzgutes Fläche und Boden

Eigenschaften	Beschreibung	Belastung
Altlasten	ehemaliges Gewerbegebiet mit Fabriken	hoch
Schutzwürdigkeit	nicht vorhanden	keine
Filter- und Pufferfunktion	gering ausgeprägt	hoch
Radioaktivität	in einer Mächtigkeit von 0,3 – 1,2 m deutlich gegeben	hoch
Wasserspeichervermögen	in den lehmigen Schichten hoch ausgeprägt	gering
Versiegelungsgrad	Betonplatten, Fliesen und verdichtete Wege	mittel
Schadstoffbelastung	Werte liegen im Grenzbereich	gering
Erosionsgefahr	gering ausgeprägt	gering
Erodierbarkeit	gering ausgeprägt	gering
besondere Standorteigenschaften	sehr nährstoffarm	keine

*Belastungsstufen: keine Belastung, geringe Belastung, mittlere Belastung, hohe Belastung*

*Wertstufen: 1 = geringe Wertigkeit, 2 = mittlere Wertigkeit, 3 = gute Wertigkeit, 4 = sehr gute Wertigkeit*

## 2.4 Schutzgut Wasser

Die Vereinigte Weißeritz als ein fein- bis grobmaterialreicher, silikatischer Mittelgebirgsfluss und Gewässer I.Ordnung grenzt unmittelbar an. Das Höhenniveau des Plangebietes liegt ca. 4 m oberhalb des Flusses. Fluss und Plangebiet sind durch eine Mauer getrennt, die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik 2002 ertüchtigt wurde.<sup>22</sup> Der Poisenbach mündet im Osten etwa 100 m vom Plan-

<sup>19</sup> SMUL (2015)

<sup>20</sup> iDA Sachsen

<sup>21</sup> Geoportal Sachsen

<sup>22</sup> Fr. Hoffmann LTV (17.01.2022).

gebiet entfernt in die Vereinigte Weißeritz. Laut Landschaftsrahmenplan (Karte 2.4-10) und Regionalplan (Karte 5) gehört die Vereinigte Weißeritz zum regionalen Schwerpunkt der Fließgewässerrenaturierung. Das Bearbeitungsgebiet befindet sich innerhalb des geologisch ausgebildeten natürlichen Auenbereiches der Weißeritz und dient als Retentionsraum.<sup>23</sup> Wasserschutzgebiete liegen weder innerhalb noch in der Nähe der Fläche. Das oberirdische Haupteinzugsgebiet ist die Elbe. Der Grundwasserkörper ist u.a. mit Nitrat belastet und in einem schlechten Zustand.<sup>24</sup> Die anstehenden Flusskiese/Flussschotter im Erdreich sind sehr gut wasserdurchlässig, wohingegen die obere lehmige Schicht wenig Wasser durchlässt bzw. bindet. Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt > 3 m.<sup>25</sup> Die mittlere Grundwasserneubildung im Plangebiet wird im Zeitraum von 2021 – 2050 auf 3,47 mm/a geschätzt.<sup>26</sup> Diese Aussage eines geringen Grundwasserstandes deckt sich mit dem im Regionalplan (Karte 6) festgelegten Bereiches für eine hohe geologisch bedingte Grundwassergefährdung innerhalb des Plangebietes.

Darüber hinaus befindet sich das Bearbeitungsgebiet innerhalb eines Prüfbereiches zur Verbesserung des Abflusses und in einem Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz mit der Funktion der Anpassung der Nutzungen, da die Weißeritz als Fluss mit signifikantem Hochwasserrisiko gilt.<sup>27</sup>

Deshalb wird im Plangebiet das Erdgeschoss als überhöhtes Geschoss gestaltet, sodass der Fußboden über dem erwarteten HQ 200 liegt. Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind untersagt. Eine Anhebung des Geländes soll den potenziellen Schaden eines Hochwassers minimieren. Die möglichen Tiefgaragen werden mit einem versickerungsfähigen Belag ausgestattet und dienen als Retentionsraum. Die Gebäude werden mit der schmalen Seite zum Wasserabfluss gesetzt, sodass diese den Abfluss weniger behindern und die Krafteinwirkung auf die Gebäude reduziert wird.

---

<sup>23</sup> LRP Karte 2.2-03

<sup>24</sup> iDA (2021)

<sup>25</sup> Erdbaulaboratorium Dresden (2020)

<sup>26</sup> VisDat Geodatentechnologie (2021)

<sup>27</sup> Regionalplan Karte 4 (2020)

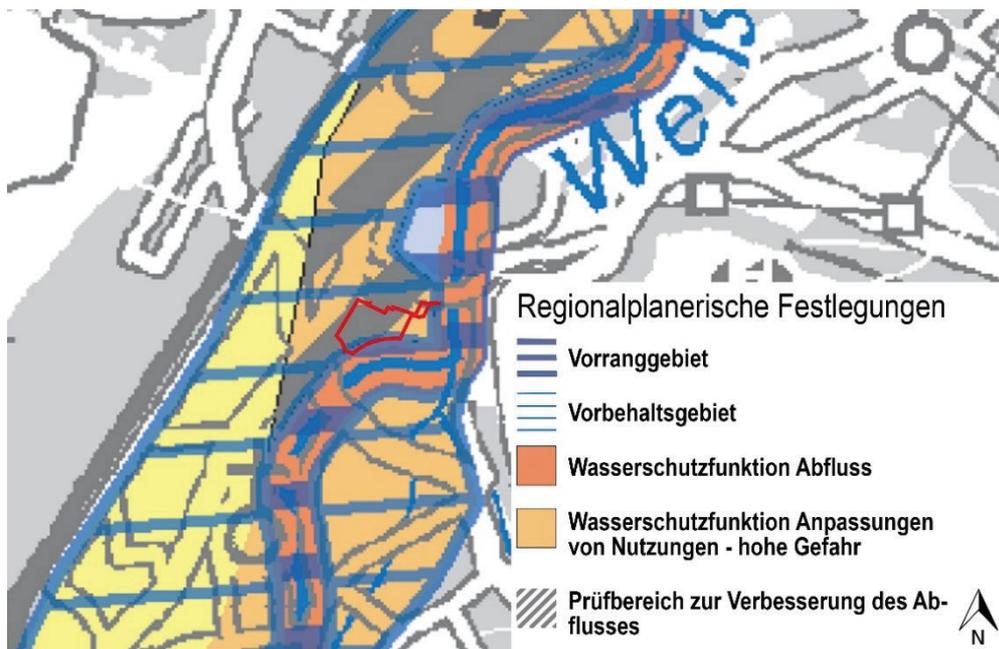


Abb. 15: Auszug aus der Hochwasserschutzkarte des Regionalplans (Veränderte Darstellung)

Tabelle 7: Bewertung zum Schutzgut Wasser

Eigenschaften	Beschreibung	Belastung
Grundwasserneubildungsrate	ist sehr niedrig bei 3,47 mm/a	hoch
Überschwemmungsrisiko	ist ab HQ 100 für 38% der Fläche gegeben	hoch
Schadstoffe	Grundwasser ist mit Nitrat belastet	hoch
	bei Starkregenereignissen können Schadstoffe ins Grundwasser gelangen	hoch
Versickerungseigenschaften	schlechte Versickerung in den obersten Schichten	mittel
Grundwasserflurabstand	hoher Flurabstand ab 3 m	mittel
Wasserspeichervermögen	gute Speicherkapazität des lehmigen Bodens	gering
Versiegelung	Betonplatten, Ablagerungen und verdichtete Wege	mittel

## 2.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Klima/Lokalklima steht eng im Zusammenhang mit der Vegetation, dem Luftaustausch, der Veränderung im Wasserhaushalt und dem Menschen. Makroklimatisch liegt Freital im mäßig trockenen Hügelland und im stadtnahen Kaltlufteinzugsgebiet.<sup>28</sup> Auf Grund der Lage des Plangebietes an einem Knotenpunkt von drei stark befahrenen Straßen (Hütten-, Dresdner- und Poientalstraße) mit einem durchschnittlichen Kfz-Aufkommen von 13.799 Kfz/24h<sup>29</sup> liegt die flächenhafte Feinstaubbelastung

<sup>28</sup> LFZ e.V. (2018)

<sup>29</sup> Akustik Bureau Dresden (19.01.2021)

zwischen 16 und 24  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  und gilt damit als gering bis mittel. Der Jahresmittelwert der Stickstoffdioxidimmissionen liegt zwischen 10 - 25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  mit sehr gering bis mittel. Das Reizgas Ozon beträgt im Jahresmittel 45 – 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  und liegt daher im mittleren Belastungsbereich. Für die Fläche selbst gibt es keine konkreten Angaben.<sup>30</sup>

Die große Wiesenfläche (ca. 7.100  $\text{m}^2$ ) stellt zusammen mit den Ruderalflächen mit niedriger Vegetation (ca. 6.500  $\text{m}^2$ ) ein natürliches Kaltluftentstehungsgebiet (> 1ha) dar. Durch die direkte Nachbar-

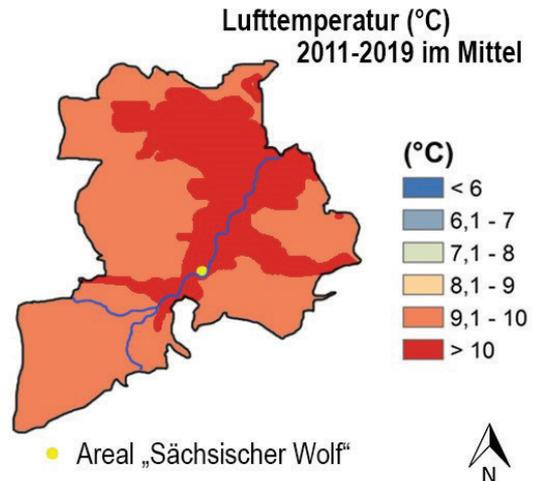
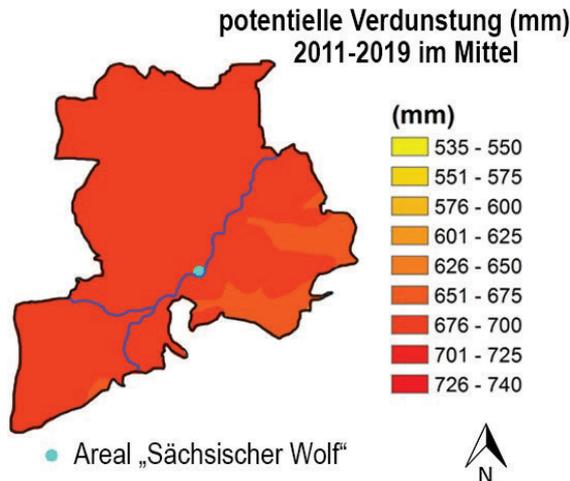


Abb. 16: pot Verdunstung in Freital. (Eigene Darstellung auf Grundlage von Landschaftsrahmenplan)

Abb. 17: Lufttemperatur Freital (Eigene Darstellung auf Grundlage Landschaftsrahmenplan)

schaft von Wärme emittierenden Strukturen wie Bebauung und Straße ist dieses Gebiet bereits lufthygienisch vorbelastet. Dies ergibt trotz der Größe der Vegetationsfläche eine mittlere Einstufung der relativen Kaltluftproduktivität.<sup>31</sup> Die große benachbarte Waldfläche des Windberges ist ein natürliches

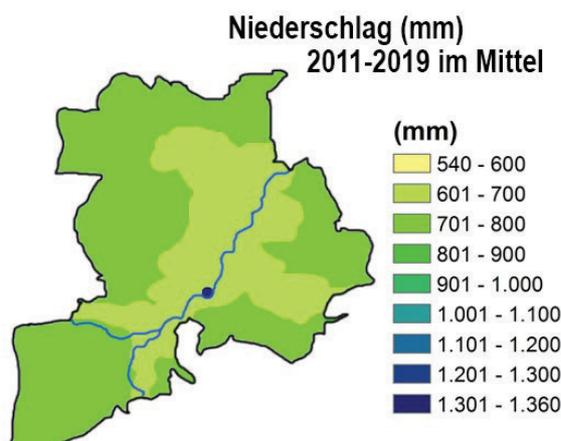


Abb. 18: Jahresmittelniederschlag Freital (eigene Darstellung auf Grundlage von Landschaftsrahmenplan)

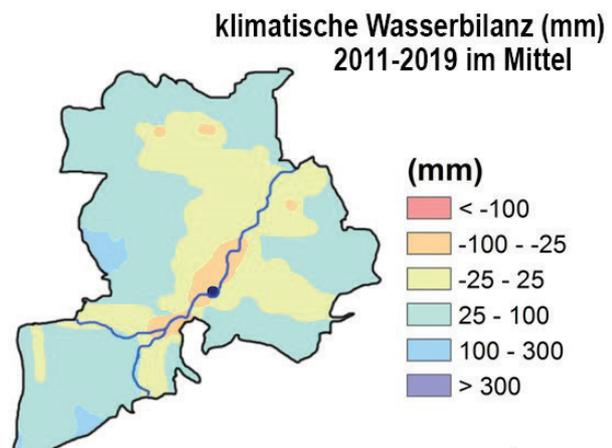


Abb. 19: Klimatische Wasserbilanz von Freital

Frischlufentstehungsgebiet. Die verbaute und deutlich tiefer liegende Vereinigte Weißeritz ist eine

<sup>30</sup> INSEK Freital 2030plus (01.2020)

<sup>31</sup> Mosimann et al. (1999: S. 252)

Kalt- sowie Frischluftbahn und lenkt die Frischluft vom Windberg größtenteils Richtung Dresden. Die bodennahe Durchlüftung ist in Freital hauptsächlich gering.<sup>32</sup>

Die wenigen Großgehölze auf der Fläche spenden an heißen Tagen Schatten und verlangsamen den Prozess des Austrocknens unter der Krone.

Die Lufttemperatur beträgt im Jahresmittel über +10°C<sup>33</sup>, in ganz Freital liegt sie bei +9,4 °C<sup>34</sup>. Niederschlag fällt im Jahresmittel ca. 601 – 700 mm und die potenzielle Verdunstung liegt bei 676 – 700 mm. Demnach ist durch die erhöhte Temperatur die Verdunstung fast genauso hoch wie die Niederschlagsmenge. Dies spiegelt sich auch in der klimatischen Wasserbilanz wider, in der -100 bis -25 mm angegeben werden.<sup>35</sup>

Tabelle 8: Bewertungsübersicht des Schutzgutes Klima/ Luft

Eigenschaften	Beschreibung	Belastung
Luftqualität	Feinstaubbelastung liegt bei 16 - 24µg/m <sup>3</sup>	mittel
	Stickstoffdioxidbelastung liegt bei 10 - 25 µg/m <sup>3</sup>	mittel
	Ozonbelastung liegt bei 45 – 60 µg/m <sup>3</sup>	mittel
Hitzesensibilität	mittel	mittel
Kaltluftproduktivität	Im Siedlungsbereich vorbelastete größere Wiesenfläche mit mittlerer Produktionsfähigkeit	keine
Schutz vor Trockenheit	wenige Altbäume mit großer Krone	keine

## 2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beim Schutzgut Landschaft handelt es sich um das landschaftliche Erscheinungsbild der Fläche im geographischen und im wahrnehmbaren Sinne. Es wird nach dem Relief, der Überschaubarkeit, dem Vegetationsbild und dem Vorhandensein menschlicher Werke beurteilt. Der Grad der Veränderung der Natur sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur werden mit betrachtet.

Das Landschaftsbild des Plangebietes prägen vereinzelte Baumgruppen, Ruderalfluren mit Gehölzaufwuchs und eine große vegetationsarme bis kahle Fläche. Die Außenkanten des Gebietes sind überwiegend von einem Gehölzsaum beziehungsweise Gebüsch dicht bewachsen. Diese Vegetationsstruktur schränkt die Überschaubarkeit des Gebietes von der Dresdener Straße im Süden und Westen teilweise ein, aber nicht von der Mitte des Gebietes. Gleichwohl wird von außen eine Grünzelle in einem städtischen Umfeld erkannt und wahrgenommen. Im Osten des Gebietes grenzt die Vereinigte Weißeritz an, von der man durch eine hohe Mauer getrennt ist. Der Höhenunterschied beträgt ca. 4 m, sodass man vom Plangebiet aus einen freien Blick auf die Weißeritz hat. Eine gute Sicht von der Fläche aus hat man

<sup>32</sup> LRP (2019: Karte 2.5-23)

<sup>33</sup> ReKIS (2020)

<sup>34</sup> climate-data.org (2021)

<sup>35</sup> ReKIS (2020)

ebenso auf den markanten Windberg. Dieser liegt im Landschaftsschutzgebiet und dient als Erholungsgebiet der Stufe 1.<sup>36</sup>

Früher war das Gelände von Industrie- und Gewerbebauten völlig überformt. Heute sieht man im Norden, vor der Häuserreihe der Leskestraße, Reste des Bestandes in Form von Fliesen. Durch die regelmäßige Mahd der Wiesenfläche ist das Gebiet sehr gut überschaubar. Lediglich innerhalb der Ruderalflur gibt es im Norden die Sicht versperrende höhere Vegetation.

Auf der Fläche bilden sich Blickbeziehungen zu den denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshäusern von 1900 an der Dresdner Straße, dem Industriegelände auf der anderen Seite der Weißeritz im Süden sowie dem Busbahnhof Deuben im Westen.

Die Fläche wird entweder von Spaziergängern oder temporär als Parkplatz genutzt. Andere Nutzungen sind nicht ersichtlich.



Abb. 20: Windberg (Heinen, 2022)

---

<sup>36</sup> Geoportal Sachsen

Tabelle 9: Bewertung Schutzgut Landschaftsbild

Eigenschaften	Beschreibung
Schönheit	anthropogen geprägt, wenig Vielfalt, keine Besonderheiten
Eigenart	keine besonderen Landschaftsformen und dadurch keine Unersetzbarkeit, spiegelt charakteristische städtische Brache wider
Reliefviefalt	wenige Böschungen, eine Ebene = einheitliches Bild
Nutzungsviefalt	eine große offene Fläche, Brachfläche, Spaziergänger, keine Kleinteiligkeit
Formenviefalt	anthropogen entstandene Strukturen, Hecken, Bäume
Vegetationsviefalt	anthropogen geprägt: Es dominiert die große Wiesenfläche; Ruderalflur und wenige Großgehölze
Naturnähe	Gering; deutlich erkennbare Einflussnahme des Menschen
Gewässervorkommen	im Sichtfeld, aber außerhalb des Plangebietes, anthropogen überprägt und nur in Ansätzen naturnah
Zugänglichkeit	größtenteils begehbar und dadurch wahrnehmbar

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind Zeugnisse des menschlichen, ideellen, geistigen oder materiellen Handelns, welches sich auf die Landschaft ausgewirkt hat. Zu den Bewertungskriterien gehören der historische Zeugniswert, die Seltenheit, der künstlerische Aspekt, der Erhaltungszustand und der regionaltypische Wert zur Identifikation.

Im Plangebiet befinden sich keine Einzelkulturdenkmäler, jedoch an der Dresdner Straße sichtexponierte Gebäude von ca. 1900. Auf der Fläche standen bis 2014 Industrie und Gewerbegebäude. Nordöstlich grenzt das Plangebiet an ein Umspannwerk an. Ebenfalls im Norden lassen sich auf dem Boden Steinfliesen finden, die zur früheren Bebauung gehörten. Der Name des Areals rührt von Johann Gottfried August Wolf, Gründer des ehemaligen Gasthofes „Sächsischer Wolf“ her. Von 1850 bis 2010 bestand dieses renommierte, traditionsreiche Lokal mit Tanzsälen, Kegelbahn, Kleinkunstabühne und Café.<sup>37</sup> Neben diesem Gebäude wurde 1896 ein großes Kraftwerk mit Schienenverkehr in Betrieb genommen, welches 2010 ebenfalls abgerissen wurde.<sup>38</sup>

Im Osten, außerhalb des Plangebietes unterhalb der Rotkopf-Görg-Straße, befindet sich der Volkspark Rotkopf-Görg, ein Gartendenkmal. Eine Verbindung besteht nicht.

<sup>37</sup> Sanierung Freital (2021)

<sup>38</sup> Freitaler Stadtwerke (2020)



Abb. 21: Plangebiet 2005; Mauerertüchtigung Vereinigte Weißeritz und angrenzende Gebäude (Luftbild 2005)

### 3      **Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

Umweltauswirkungen sind negative oder positive Veränderungen der physikalischen, natürlichen oder kulturellen Umwelt, die von einem Vorhaben verursacht werden können. Nach Anlage 3 UVPG gibt es Kriterien für die Vorprüfung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Diese sind in Merkmale des Vorhabens, Standortes sowie nach Art und Merkmalen der möglichen Auswirkungen untergliedert. Mögliche Auswirkungen unterscheiden sich nach:

- Ausmaß im räumlichen Kontext,
- grenzüberschreitendem Charakter der Auswirkungen,
- Schwere und Komplexität,
- Dauer (auch nach einer Generation vorhanden?), Häufigkeit, Reversibilität,
- Zusammenwirken (Kumulation),
- Minderung der Auswirkungen,
- und Wahrscheinlichkeit.

Die Bewertung der Auswirkungen erfolgt über eine veränderte Rahmenskala nach Kaiser (2013). Sie ist unterteilt in:

0 = unerheblicher Bereich (weder positiv noch negativ beeinflusst)

I = nachteiliger Bereich (Beeinträchtigungen erreichen nicht das Maß der Erheblichkeit)

II = erheblicher Bereich (erhebliche Beeinträchtigungen, die Maßnahmen erfordern)

In den unerheblichen Bereich fallen Wirkungen, gegenüber denen das Schutzobjekt keine Empfindlichkeit aufweist. Z.B reagieren Pflanzen nicht empfindlich auf Lärm.

Nachteilige Auswirkungen sind alle Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die das Maß der Erheblichkeit nach §§ 14, 19, 44 nach BNatSchG nicht erreichen oder es erreichen, aber durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kompensiert werden können. Die Beeinträchtigungen halten voraussichtlich länger als 5 Jahre an.<sup>39</sup>

Im erheblichen Bereich sind die Auswirkungen auf ein Schutzgut erheblich nachteilig, wenn der Eingriffstatbestand nach §§ 14,19 BNatSchG und dem Umweltschadengesetz (USchadG) § 2 sowie der Richtlinie 2004/35/EG Anhang I gegeben ist und dieser weder vermeidbar noch kompensierbar ist.

Es wird im Folgenden aufgeführt, welche Beeinträchtigungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Areal Sächsischer Wolf“ zu erwarten sind. Dabei gilt es zu unterscheiden, ob die Beeinträchtigungen von Wirkfaktoren ausgehen, die gegebenenfalls nur temporär sind. Unterschieden wird in baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren.

Baubedingte Wirkfaktoren umfassen insbesondere vorübergehende Beeinträchtigungen durch die Beanspruchung von Böden für die Einrichtung von Baustellen und Straßen und baustellenbezogene Lärm, Staub-, Abgas- und Lichtimmissionen sowie Erschütterungen. Zudem ist baubedingt mit Veränderungen des Bodengefüges durch Aufschüttung/Abgrabung und Verdichtung zu rechnen. Eine Beeinträchtigung von Boden- und Wasserhaushalt ist z. B. bei Schadstoffaustritt durch Unfälle mit schweren Maschinen möglich.

Anlagebedingte Wirkfaktoren betreffen vorrangig die Versiegelung, Bebauung und den Entzug von Freiflächen. Allgemein gesprochen gehen vorhandene floristische und faunistische Lebensräume verloren bzw. (Teil-)Lebensräume werden aufgrund der Barrierewirkung zerschnitten, Bodenfunktionen gehen möglicherweise verloren, die Grundwasserneubildung wird gesenkt und der Oberflächenabfluss erhöht. Zudem sind mit der Flächenversiegelung und Bebauung negative Auswirkungen auf Landschaftsbild und Kleinklima (Kaltluftentstehung, Luftaustauschbahnen) verbunden.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren betreffen Auswirkungen, die mit der gewerblichen Nutzung verbunden sind. Dazu zählen Schadstoff-, Lärm-, Licht- und eventuell Geruchsemissionen.

---

<sup>39</sup> LANA (1996: K6).

### 3.1 Schutzgut Mensch

Baubedingt wird in der näheren Umgebung vermehrt Baulärm auftreten, da im Süden auf der anderen Flussseite zusätzlich das „Stadtzentrum - Wohnareal am Sachsenplatz“ realisiert werden soll. In einem Radius von 200 m um die Areale kann es daher zu Kumulationseffekten kommen. Es wirken während des Baubetriebes Baulärm und Staubimmissionen auf die menschliche Gesundheit ein. Entsprechende Vorsichtsmaßnahmen sind bei der Bauausführung zu ergreifen. Eine Grünfläche wird fast vollständig überbaut.

Auch nach der Errichtung der Gebäude (anlagebedingt) wird es auf der Fläche durch die geplante Gebäude- und Gewerbenutzung zu Lärmimmissionen kommen. Zudem steigern sich durch die Attraktivität Nutzungsintensität und Straßenverkehr.

Die Schallimmissionsprognose (ABD, 12/2019) besagt, dass die Lärm-Orientierungswerte unter Berücksichtigung geeigneter passiver Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden können. (Verkehrs- u. Gewerbelärm).

Durch die Abstrahlung der Gebäude sowie der versiegelten Flächen kommt es zur Speicherung von mehr Wärme, wodurch es zu einer Überwärmung kommen kann und die Gefahr der Austrocknung in den Grünflächen erhöht ist. Um Auswirkungen durch Überwärmung zu minimieren sind extensive oder einfach intensive Dachbegrünungen festgesetzt. Die Begrünung hat einen leicht kühlenden Verdunstungseffekt. Die nahezu vollständige Versiegelung verhindert negative Auswirkungen durch den belasteten Boden.

Das Gelände befindet sich in einem Hochwasser-Risikogebiet. Das Erdgeschoss wird als überhöhtes Geschoss gestaltet, sodass der Fußboden über dem erwarteten HQ 200 liegt. Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind untersagt. Eine Anhebung des Geländes soll den potenziellen Schaden eines Hochwassers minimieren. Die möglichen Tiefgaragen werden mit einem versickerungsfähigen Belag ausgestattet und dienen als Retentionsraum. Die Gebäude werden mit der schmalen Seite zum Wasserabfluss gesetzt, sodass diese den Abfluss weniger behindern und die Krafteinwirkung auf die Gebäude reduziert wird. Bei einem Extrem-Hochwasser kann es dennoch zu Schäden und Überflutungen des Erdgeschosses kommen.

Im Erdgeschoss des SO-Gebietes sind Schank- und Speisewirtschaften sowie großflächiger Einzelhandel zulässig. In den Obergeschossen sind Büros, Schank- und Speisewirtschaften, Nutzungen mit kulturellen und sozialen Zwecken sowie Wohnnutzungen möglich. Der Platzbereich und das Heranführen an die Weißeritz führen zu neuen Aufenthaltsmöglichkeiten und steigern die Erholungsqualität. Die Höhe der Bauwerke und das Verändern des Geländes lassen neue Sichtachsen entstehen, die dann den Blick auf die Kulturdenkmäler, den Windberg und die Weißeritz lenken.

Betriebsbedingt wird durch die geplante gleichrangige Nutzung von Wohnraum und Gewerbe ggfs. ein erhöhtes Maß an Lärm entstehen. Der Lärmpegel innerhalb der Wohnungen direkt an der Dresdner Straße sowie am geplanten Stadtplatz und Parkplatz kann durch eine schalldämpfende Bauweise gesenkt werden.

Der Bebauungsplan setzt für die Teilflächen EK1 bis EK6 Flächen mit Emissionskontingentierung (tags/nachts) fest.

Anbindungstechnisch liegt der Bereich für den öffentlichen Nahverkehr sowie für Ärzte und andere Einrichtungen optimal. Eine hochwasserangepasste Bauweise an ein HQ200-Ereignis minimiert das Risiko und die Gefahr für Menschenleben.

Insgesamt werden die Auswirkungen aufgrund der Vorbelastung durch die Lage mit Hitze, Lärm und Schadstoffen als nachteilig eingeschätzt. Jedoch können durch Minderungsmaßnahmen Vorkehrungen getroffen werden, sodass erhebliche nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

### **3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt / Schutzgebiete**

Aufgrund der baubedingten Veränderungen des Bodens und der Fällung/Rodung von Gehölzen (vor allem der Höhlenbäume) werden Fortpflanzungs- und Brutstätten sowie Habitatstrukturen zerstört. Somit ist während der Bauphase eine Störung oder Tötung von Gehölz- und Höhlenbrütern, Bodenbrütern sowie Fledermäusen, Insekten und Mollusken potenziell möglich. Um Auswirkungen auf die Brutvogelarten zu vermeiden, darf nur außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln (Verbotszeit: 1. März bis 30. September) gebaut werden. Falls alte Bäume mit Baumhöhlen oder -spalten, die sich als Fledermausquartiere eignen, entfernt werden müssen, so darf dies nur vom 15.09. bis 31.10. eines Jahres geschehen.<sup>40</sup> Der Zeitraum hat außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit von Fledermäusen zu liegen. Zusätzlich sind die Fällungen von einem Fachgutachter ökologisch zu begleiten, um Tötungen von holzbewohnenden Käferarten zu vermeiden. Bei Umsetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen können Schädigungen oder Tötungen von Tierarten weitgehend ausgeschlossen werden. In der näheren Umgebung wird zusätzlich vermehrt Baulärm auftreten, da im Süden auf der anderen Flussseite das „Stadtzentrum - Wohnareal am Sachsenplatz“ realisiert werden soll. In einem Radius von ca. 200 m um die Areale kann es daher wie im Schutzgut Mensch ebenso zum Kumulationseffekt kommen. Anlagebedingt wird beim Bebauungsplan „Sächsischer Wolf“ dauerhaft Lebensraum für Tiere und Pflanzen zerstört. Dabei gehen Biotope sowohl mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt verloren.

Die Versiegelung bedingt Hitzestaus und voraussichtlich die Absenkung des Grundwassers, was sich in Trockenperioden negativ auf die Pflanzen auswirken kann. Im näheren Umfeld des Baugebietes sind Ersatzlebensräume (Wald- und Wiesenhabitats) und Ausweichhabitats für flugfähige Arten vorhanden, sodass keine lokale Population solcher Arten sich signifikant verschlechtern wird. Durch Pflanzung von Bäumen und Büschen sowie durch Anbringung von arttypischen Nisthilfen für Mauersegler, Blau-meise, Kohlmeise, Hausrotschwanz, Bachstelze, Zwergfledermaus und Großer Mauersegler werden Ausgleichsmöglichkeiten geschaffen. Bei der Gestaltung der Baukörper wird darauf geachtet, dass keine Klarglas-Durchsichten und Spiegelungen entstehen, um Kollisionen zu vermeiden.

---

<sup>40</sup> <https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/saeugetiere/fledermaeuse/wissen/24061.html>

Optische Störwirkungen in Form menschlicher Anwesenheit und Aktivität sowie Bewegung und Reflexion und visuelle Störwirkung durch hohe Anlagen wirken sich auf Tierarten negativ aus. Daher werden abgeschirmte Leuchtmittel so gewählt, ausgerichtet und zeitlich eingeschränkt, dass keine Lichtmissionen unter 400 nm emittiert und keine nachtaktive Insekten angelockt werden.<sup>41</sup> Die Nistkästen dürfen nicht innerhalb eines Lichtkegels angebracht und die zu beleuchtende Fläche soll auf ein Minimum reduziert werden.

Im Planungsraum war aufgrund der nutzungsbedingt vorgeprägten Habitatstrukturen nicht mit dem Vorkommen besonders störungsempfindlicher Arten in der Nähe der Dresdner Straße zu rechnen. Dennoch werden zusätzliche betriebsbedingte Bewegungs-, Lärm- und Lichtstörfaktoren auf die Fauna im Umfeld erwartet. Dies kann zu Fluchtreaktionen und dauerhafter Vergrämung führen.

Tabelle 10: Fazit Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt

Pflanzen/Tiere und biologische Vielfalt (Auswirkungen auf Flora und Fauna)		Bewertung
baubedingt		
Tiere	Verlust von Lebensraum, Ersatzmaßnahmen	I = nachteilig
Pflanzen	Fällung von Altbäumen und Rodung der Fläche, Ersatzmaßnahmen	I = nachteilig
anlagebedingt		
Tiere	Dauerhafter Verlust von Lebensraum, Ersatzmaßnahmen	I = nachteilig
Pflanzen	Dauerhafter Verlust von Lebensraum, Ersatzmaßnahmen	I = nachteilig
betriebsbedingt		
Tiere	durch Nutzung mehr Lärm, Licht, Schadstoffe und ggfs. Gerüche = Vergrämung	I = nachteilig
Pflanzen	keine	O = unerheblich

Für die Vogelarten, die im Untersuchungsgebiet potenziell brüten, und Fledermäuse sind unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG absehbar.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Schutzgebiete. Östlich grenzen jedoch ein FFH-Gebiet, ein NSG und ein LSG an das Plangebiet an.

Baubedingt kann es vorübergehend zu einer Bewegungs-, Lärm- und Lichtbelastung kommen. Nach §4 Abs. 2 Nr. 14 der NSG-VO ist es insbesondere verboten, im NSG Lärm zu verursachen, der Tiere beunruhigt oder verscheucht. Das NSG ist jedoch ca. 200 bis 300 m entfernt und liegt 51 m höher. Das FFH-Gebiet liegt ca. 50 – 260 m vom Planungsraum entfernt.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Schutzgebiete kommt.

<sup>41</sup> WERKplan (2021)

### 3.3 Schutzgut Boden/Fläche

Die Fläche ist als Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) und Kerngebiet (§7 BauNVO) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,95 festgesetzt, die mit Nebenanlagen 1,0 betragen kann. Daraus ergibt sich eine weitgehende bau-, anlage- und betriebsbedingte Versiegelung der Fläche. In der Flächenbilanz des Bebauungsplanes (Kap. 9 der Begründung) werden jedoch auch 755m<sup>2</sup> Grünflächen ausgewiesen. Von 22.324m<sup>2</sup> Plangebietsfläche werden also bis zu 21.569m<sup>2</sup> versiegelt.

Durch die vorherige Nutzung ist der Boden bereits weitestgehend überformt, verdichtet und/oder belastet. Er ist sehr nährstoffarm. Baubedingt wird die Vegetation gerodet, der Boden durch die Baustelleneinrichtung weiterhin verdichtet bzw. abgetragen und umweltgerecht entsorgt. Die Bodenumlagerungen können den Bodenwasserhaushalt stören.

Anlagebedingt kommt neben der Verdichtung die wasserundurchlässige Versiegelung hinzu. Die Versickerung kann nicht stattfinden, und ein Eindringen der Schadstoffe ins Grundwasser wird unterbunden. Ebenso unterbunden ist die Belastung für den Menschen durch den kontaminierten Boden. Auf den unversiegelten Grünflächen wird unbelasteter Boden von mind. 0,35 m aufgetragen. Der Bodenluftaustausch sowie die Aufnahme von Feuchtigkeit ist aber auf den versiegelten Flächen unterbunden.

Tabelle 11: Fazit Schutzgut Boden/Fläche

Boden/Fläche		Bewertung
baubedingt		
Fläche	temporäre Baustelleneinrichtung	I = nachteilig
Boden	Erdabtrag, Veränderung des Bodengefüges	I = nachteilig
anlagebedingt		
Fläche	Weitestgehende Versiegelung, bei hoher Vorbelastung	I = nachteilig
Boden	fast vollständiger, dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen	I = nachteilig
	die neuen Grünflächen werden durch unbelasteten Boden aufgewertet	0 = unerheblich
betriebsbedingt		
Fläche	keine	I = nachteilig
Boden	keine, Schadstoffe gelangen nicht hinein oder heraus	0 = unerheblich

Der Boden wird fast vollständig versiegelt und verliert dadurch seine Lebensraum- und Archivfunktion. Die Gefahr der Strahlungsbelastung wird verringert und der Eintrag von Schadstoffen wird durch die Versiegelung unterbrochen. An wenigen Stellen erfährt der Boden eine Aufbesserung. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden - außer im Bereich der Grünflächen - als nachteilig bewertet.

### 3.4 Schutzgut Wasser

Der überwiegende Teil des Gebietes wird überbaut, Niederschlagswasser nicht vor Ort versickert, so dass kein Durchströmen des Grundwassers eintritt. Bodenaushub wird umweltgerecht entsorgt. In der Schadstoffuntersuchung (Erdbaulaboratorium Dresden, 01/2020) wird festgestellt, dass das Grundwasser bereits vorbelastet ist. Eine erhebliche zusätzliche Belastung des Grundwassers durch Einträge aus dem Baugebiet ist nicht zu erwarten.

Das Grundwasser ist bereits vorbelastet. Der Grundwasserflurabstand ist in > 3 m Tiefe.<sup>42</sup>

Der Boden verliert mit der Versiegelung anlagebedingt seine Puffer-, Speicher-, Versickerungs- und Filterfunktion. Das Oberflächenwasser wird teilweise in die Kanalisation oder über Rohre in die Weißeritz geleitet. Der Grundwasserspiegel kann dadurch gesenkt werden. Die Versiegelung führt zu einer Verringerung des Retentionsraumes. Bei einem Hochwasserereignis greifen Rückstausicherungen. Das Regenwasser kann nicht versickern und die stellenweise Auswaschung von Schadstoffen ins Grundwasser wird verhindert. Die hochwasserangepasste Bauweise reduziert das Ausmaß an Abflussbehinderung und schafft einen Retentionsraum.

Durch die weitgehende räumliche und zeitliche Koppelung der beiden Bebauungspläne „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ und „Stadtzentrum - Wohnareal am Sachsenplatz“, nur durch die Vereinigte Weißeritz getrennt, sind mögliche kumulative Auswirkungen der beiden Bebauungspläne zu betrachten.

Während im Plangebiet „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ durch den geplanten hohen Versiegelungsgrad von 100% zusätzliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten sind, kommt es durch die Planung „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“ zu einer deutlichen Entlastung, da heute über 80% der Fläche aufgrund der gewerblichen Vornutzung versiegelt sind und zukünftig die Wohnbebauung nur maximal 60% der Fläche versiegeln darf.

In der Gesamtschau der beiden Plangebiete vermindern sich dadurch auch die Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser erheblich. Während der Oberflächenabfluss im Gebiet „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ durch die zusätzliche Bebauung erhöht wird, vermindert er sich im Gebiet „Wohnareal am Sachsenplatz“.

Durch die beiden benachbarten Bebauungspläne darf sich insgesamt keine Verschlechterung der Gewässerqualität der Vereinigten Weißeritz ergeben (WRRL-Verschlechterungsverbot). Weitere sich aus dem Wasserrecht ergebende Restriktionen sind insbesondere hinsichtlich der Themen Überschwemmungsgebiet, Lage im Risikogebiet und Gewässerrandstreifen einzuhalten.

Landwärts der Ufermauer entlang der Vereinigten Weißeritz ist eine Fläche von 5m Breite gemäß § 38 WHG i.V.m. § 24 SächsWG als Gewässerrandstreifen gesetzlich geschützt. In Gewässerrandstreifen ist die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen verboten, sofern sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Eine Anhebung des Geländes im Bereich des Gewässerrandstreifes maximal bis zur Oberkante der Kappe der Bestandsufermauer ist zulässig. Ausgenommen hiervon sind

---

<sup>42</sup> Erdbaulaboratorium Dresden (2020)

Anpassungsbereiche an der geplanten Brücke. Die Erhöhung der Uferbefestigung und die Geländeanhebung im Bereich des Gewässerrandstreifens über die Kappe hinaus sowie die Errichtung eines Geländers bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 26 Abs. 1 SächsWG.

Es ist zu klären, inwieweit das Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Weißeritz betroffen ist und welche Maßnahmen ggf. getroffen werden können, damit die Hochwasserproblematik durch die geplanten Baugebiete nicht verschärft wird. Durch die anteilige Lage im Überschwemmungsgebiet besteht das Bewertungserfordernis bezüglich der Kriterien nach § 78 Abs. 3 HWSG II. Außerdem gelten die Verbote nach § 78 Abs. 4 HWSG II und § 78a Abs. 1 HWSG II. Abweichend von den Verboten kann die zuständige Behörde eine Genehmigung erteilen oder Maßnahmen zulassen, wenn die Anforderungen entsprechend § 78 Abs. 5 HWSG II bzw. § 78a Abs. 2 HWSG II erfüllt sind. § 78 Abs. 5 HWSG II: Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1. das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen. Folgende Gründe lassen erwarten, dass die wasserrechtlichen Anforderungen erfüllt werden können:

- Die städtebauliche Entwicklung Freital wird nachhaltig neu geordnet und innerstädtische Flächen werden - ohne Neuausweisung von neuen Baugebieten auf unversiegelten Flächen am Siedlungsrand - sinnvoll nachgenutzt; dies ist auch ein wichtiges regionalplanerisches Ziel.
- Die Stadt Freital hat ein starkes Interesse, Gewerbestandorte auszulagern und die wertvollen zentrumsnahen Flächen zu beleben. Das Gebiet grenzt an die Bebauung Sachsenplatz und Mühlenviertel an.
- Die Planung basiert auf den geführten Vorgesprächen mit der LTV und dem Referat Gewässerschutz des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.
- Durch eine hochwasserangepasste Bauweise können Hochwasserschäden vermieden werden.

Das aktuelle wasserrechtliche Gutachten (Basler+Hofmann Deutschland GmbH, 16.05.2022) fasst die Auswirkungen durch die geplante Bebauung „Areal Sächsischer Wolf“ wie folgt zusammen (Kap. 5 des Gutachtens):

- Der durch das Bauvorhaben verursachte Retentionsraumverlust (HQ<sub>100</sub>) ist relativ gering und kann direkt am Vorhabenstandort ausgeglichen werden.
- Durch das Bauvorhaben sind keine nachteiligen Beeinträchtigungen des Wasserstandes und des Abflusses bei einem HQ<sub>100</sub>-Hochwasser und somit keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten.
- Am Vorhabenstandort gibt es keine Anlagen des technischen Hochwasserschutzes, die beeinträchtigt werden könnten. Die Umsetzung von im Hochwasserschutzkonzept der Vereinigten Weißeritz enthaltenen Maßnahmevorschläge werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt oder behindert.
- Der aufgestellte Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die eine ausreichende Bauvorsorge in Bezug auf das HQ<sub>100</sub> sicherstellen. Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen berücksichtigen darüber hinaus den über dem HQ<sub>100</sub> liegenden Risikobereich bis einschließlich einem Extremereignis analog zum Hochwasser 2002. Somit wird die in § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG für den hochwassergefährdeten Bereich empfohlene hochwasserangepasste Bauweise im Bebauungsplan als Festsetzung verankert.



Abb. 22: Lage der Bebauungspläne (eigene Darstellung auf Grundlage vom Luftbild und WERKplan).

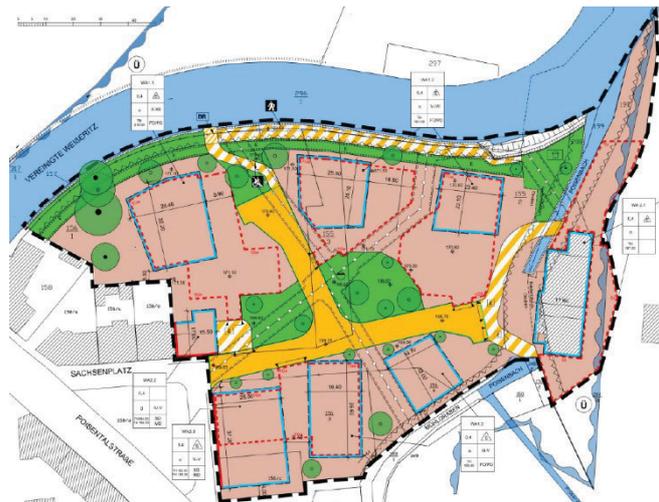


Abb. 23: Entwurf des benachbarten Bebauungsplanes „Wohnareal am Sachsenplatz“ vom 06.04.2021 von WERKplan.

Tabelle 12: Fazit Schutzgut Wasser

Wasser (Auswirkungen auf das Grundwasser, der Qualität und Quantität)		Bewertung
baubedingt	vorübergehende Wirkungen auf Qualität durch potenzieller Eintrag von Schadstoffen	I = nachteilig
anlagebedingt	fast vollständige Versiegelung, dort keine Versickerung, jedoch hohe Vorbelastung; mögliche dauerhafte Absenkung des Grundwassers	I = nachteilig
betriebsbedingt	kein Eingriff ins Oberflächenwasser	0 = unerheblich

### 3.5 Schutzgut Klima / Luft

Baubedingt wird die Vegetation großflächig gerodet. Lokalklimatisch dient die Fläche der Kaltluftentstehung und als Frischluftbahn vom Waldgebiet ins Stadtgebiet. Während der Bauarbeiten ist von einer zeitlich begrenzten Erhöhung der Schadstoffimmissionen (Staub, Abgase) durch die Baufahrzeuge auszugehen.

Anlage- und betriebsbedingt ist durch die Abstrahlung der Verkehrs- und Gebäudeflächen von einer Erwärmung des Gebietes auszugehen. Das Gebiet ist anfällig gegenüber Hitzeentwicklung. Zusätzlich behindern die Bauwerke die Frischluftbahn seitens des Waldes und der Weißeritz. Eine bodennahe Durchlüftung wird, da sie bereits wenig vorhanden war, ganz unterbunden. Im Bebauungsplan wurde eine Dachbegrünung im Kerngebiet mit mind. 50 % und im Sondergebiet mit mind. 30 % auf allen Dächern festgesetzt. Solarenergieanlagen sind zugelassen, sodass ein Einsatz von regenerativen Energien möglich ist.

Tabelle 13: Fazit Schutz Klima/Luft

Klima/Luft (Auswirkungen auf das Kleinklima)		Bewertung
baubedingt	vorübergehende negative Wirkungen von Staub und Luftschadstoffe, Rodung von Grünflächen	I = nachteilig
anlagebedingt	dauerhafte Erhitzung des Gebietes durch Versiegelung, geringer Ausgleich durch Pflanzungen und Dachgrün, erhöhtes Hitzesisiko, geringe Durchlüftung	I = nachteilig
betriebsbedingt	Nutzung regenerativen Energien	I = nachteilig

Die bereits flächenmäßig geringe Wirkung der Vegetation als Luftfilter und Kühlung der Umgebung geht nun fast vollständig verloren. Neu geplant sind Grünflächen von ca. 755 m<sup>2</sup> und ca. 3.192m<sup>2</sup> Dachbegrünung (entspricht 30% des Baufeldes SO und 50% des Baufeldes MK). Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft wird mit nachteilig bewertet, da der Versiegelungsgrad vor der geplanten Bebauung geringer war und Altgehölze verloren gehen.

### 3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Landschaft ist im Plangebiet bereits stark anthropogen überprägt. Das Plangebiet hat keinen besonderen landschaftsästhetischen Wert. Von außen ist das Gelände als Grüninsel zwar wahrnehmbar, aber durch eine hohe Hecke nicht einsehbar. Während der Bauphase ist von Lärm und einer optischen Störung des Gebietes durch den Baubetrieb mit Baumaschinen auszugehen. Diese Störung ist zeitlich begrenzt und wird aus diesem Grund als unerheblich bewertet.

Durch den Bau von Gebäuden und Verkehrsflächen wird das Landschaftsbild nachhaltig verändert. Eine hohe Fernwirkung der Bebauung ist aufgrund der Höhe der Bauwerke (3-4 Stockwerke) gegeben. Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Pflanzung von Laubbäumen bzw. Sträuchern und Stauden sowie die Möglichkeit der Begrünung von Dachflächen können die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduzieren. Die Bauwerksgestaltung entspricht der Umgebung und wird nicht als etwaiger Fremdkörper wahrgenommen. Anlagebedingt ergeben sich neue Blickbeziehungen aus der veränderten Platzsituation und von den oberen Geschossen aus.

Tabelle 14: Fazit Schutzgut Landschaftsbild

<b>Landschaft</b> (Auswirkungen auf das Landschaftsbild)		<b>Bewertung</b>
baubedingt	vorübergehende Störungen durch Baustelleneinrichtung	I = nachteilig
anlagebedingt	Bebauung fügt sich in das Stadtbild ein, Begrünungen sind positiv	0 = unerheblich
betriebsbedingt	neue Raumgliederung und neue Sichtachsen	0 = unerheblich

### 3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen bzw. sind keine mehr im Plangebiet vorhanden. Der ehemalige Gasthof als Kulturstätte wurde abgerissen, jedoch wird sein Name in den Bebauungsplan übernommen. Anlage-, bau- und betriebsbedingt werden keine Sach- oder Kultur-güter zerstört.

Tabelle 15: Fazit Schutzgut Kultur- und Sachgüter

<b>Kultur- und Sachgüter</b> (Auswirkungen auf historische, architektonische oder archäologische Stätten und Bauwerke)		<b>Bewertung</b>
baubedingt	keine	0 = unerheblich
anlagebedingt	keine	0 = unerheblich
betriebsbedingt	keine	0 = unerheblich

## 4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose)

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) muss in einer Umweltprüfung die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Plans angegeben werden. Hierzu gehören auch räumliche Entwicklungen aus der Umsetzung von geltenden Plänen, Programmen und Zielen. Die Aussagen in dieser Prognose können als Vergleichsgrundlage für die zu erwartenden Auswirkungen des Plans genutzt werden.

Am naheliegendsten ist es, dass bei ausbleibender Planung und Investition die Fläche weiterhin eine innerstädtische Brachfläche bleiben wird, die entweder durch regelmäßige Mahd offen gehalten wird, oder – bei ausbleibender Pflege – zuwachsen wird (Ruderalfluren, beginnende Gehölzsukzession). Bodensanierungen sind in diesem Fall nicht zu erwarten. Die Fläche bleibt als Retentionsraum unverändert erhalten.

Der Bereich ist im rechtskräftigen FNP der Stadt Freital von 2006 als gemischte Baufläche ausgeschrieben. Solange diese gemischte Baufläche im Plan festgeschrieben ist, kann in absehbarer Zeit diese entsprechend beplant werden.

Zusätzlich ist in den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK Freital 2030plus) die Nutzung von Brachflächen zur Innenstadtentwicklung verankert.

## 5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Die Stadt Freital macht insbesondere in ihrem Stadtentwicklungskonzept INSEK 2030plus deutlich, dass die Entwicklung des Standortes als Stadtzentrum im städtebaulichen Interesse der Stadt liegt und dies eine sinnvolle Nachnutzung der historisch dicht bebauten innerstädtischen Fläche sowie der jetzigen Brachfläche darstellt. Sie steht überdies im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem auf der anderen Seite der Vereinigten Weißeritz geplanten „Wohnareal am Sachsenplatz“.

Andere verfügbare Flächen mit vergleichbarer Lage und Funktion stehen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem gewählten Standort nicht zur Verfügung. Deshalb wird hier von einer Prüfung von alternativen Plangebieten abgesehen. Diese erfolgte bereits im Rahmen des INSEK 2030plus.

## 6 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können dazu beitragen, vermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftspflege im Vorfeld zu mindern und im besten Falle zu verhindern. Im Bebauungsplan werden folgende Vermeidungs- (V) und Minderungsmaßnahmen (M) festgesetzt bzw. wird darauf hingewiesen:

Tabelle 16: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet

<b>Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt</b>
<u>VP1: Erhalt von Bäumen (Festsetzung)</u> Baumaßnahmen im Wurzelschutzbereich sind nur zulässig, wenn die erforderlichen Wurzelschutzmaßnahmen mindestens 4 Wochen vor Baubeginn ausgeführt werden. Auf- und Abgrabungen im Wurzelschutzbereich sind manuell auszuführen und freigelegte Wurzeln innerhalb von 24 Stunden abzudecken und bei bauzeitlich andauernder Offenlage feucht zu halten.
<u>MP1: Gehölzrodung und Rückschnitt von Gehölzen (Hinweis)</u> Baumfällungen bzw. der Rückschnitt von Bäumen oder Hecken dürfen unter Beachtung des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ohne einen Ausnahmegrund nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar und nur im Beisein eines Fachgutachters durchgeführt werden.
<u>MP2: Ökologische Fällbegleitung (Hinweis)</u> Gehölzrodungen und Rückschnitt von Gehölzen innerhalb des Brutzeitraumes oder außerhalb des Fällzeitraumes sind durch einen Fachgutachter ökologisch zu begleiten. Dieser legt die ggf. erforderlichen artenschutzrelevanten Maßnahmen fest. Für die Bergung oder Umsiedlung geschützter Arten muss eine schriftliche Befreiung von Verbotstatbeständen bei der Naturschutzbehörde beantragt werden
<u>MP3: Kollision an Glasflächen (Hinweis)</u> Bei der Gestaltung der Baukörper sind Glasflächen so zu gestalten, dass nach Möglichkeit keine Klarglas-Durchsichten entstehen. Auf großformatige, nächtlich beleuchtete und spiegelnde Glasfronten ist weitgehend zu verzichten.
<u>MP4: Beleuchtung (Hinweis)</u> Auf dem Plangebiet sind nach oben abgeschirmte Lampen vorzusehen, Gehäuse sind vollständig zu kapseln. Die Leuchtmittel sind so zu wählen, dass keine Lichtemissionen unter 400nm emittiert werden, diese keinen UV-Anteil aufweisen. Vorzugsweise sind Leuchtmittel als Natriumhochdrucklampen oder LED im Farbton warmweiß zu verwenden.

<p><u>MM1: Schallschutz (Festsetzung)</u> Für schutzbedürftige Nutzungen ist an den Süd- und Nord-West Fassaden des SO (Richtung Poisental- bzw. Dresdner Straße) passiver Schallschutz nach DIN 4109 vorzunehmen. Der Bebauungsplan setzt für die Teilflächen EK1 bis EK6 Flächen mit Emissionskontingentierung (tags/nachts) fest. Für Schlafräume an Fassaden mit Innenraumpegeln von nachts &gt;30 dB(A) müssen schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorgesehen werden.</p>
<p><u>MM2: Strahlenschutz (Hinweis)</u> Die Tiefgarage soll in einem nacherkundeten, unbelasteten Bereich des Kerngebietes geplant werden. Dieser wurde bereits altlastensaniert. Der Zutritt von Radon muss durch eine fachgerechte Ausführung der erdbeberührten Bauteile und der Maßnahmen zum Feuchteschutz nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik verhindert werden.</p>
<p><b>Schutzgut Wasser</b></p>
<p><u>MW1: Hochwasserangepasste Bauweise (Festsetzung/Hinweis)</u> Der Erdgeschossfußboden wird mit einer entsprechenden Höhe über dem erwarteten HQ 200 festgesetzt. Eine Anhebung des Geländes ist vorgesehen und es wird auf großflächige Unterkellerungen verzichtet (nur punktuell). Eine flutungsfähige Bauweise von möglichen unterirdischen Bereichen (Tiefgarage) wird mit versickerungsfähigem Belag ausgestattet. Es wird die Stellung der Gebäudeschmalseite zum Wasserabfluss festgelegt und sensible Nutzungen (z.B. Schlafräume o.ä.) werden in den Erdgeschossen ausgeschlossen.</p>
<p><b>Schutzgut Boden</b></p>
<p><u>VB1: Fachtechnische Baubegleitung (Hinweis)</u> Bei der Baumaßnahme sind die Erdbaumaßnahmen durch ein Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt fachtechnisch zu begleiten und zu dokumentieren. Außerdem sind diese im Vorfeld mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p>
<p><u>VB2: Schutz vor Altlasten (Festsetzung)</u> Schadstoffausträge und Versickerung von Niederschlagswasser sind durch eine überwiegende Versiegelung der Freiflächen zu unterbinden - dazu wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt.</p>
<p><u>VB3: Schutz vor Altlasten (Hinweis)</u> Unversiegelte Flächen sind mit mindestens 0,35m unbelastetem Bodenmaterial anzudecken.</p>
<p>Im Bebauungsplan wurde eine Dachbegrünung im Kerngebiet mit mind. 50 % und im Sondergebiet mit mind. 30 % auf allen Dächern festgesetzt.</p>

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Areal Sächsischer Wolf“ werden folgende Ausgleichsmaßnahmen genannt: Als E1 wird die Schaffung Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Form von 24 Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse beschrieben. Der Verlust der Baumhöhle und von Nistmöglichkeiten kann damit ausgeglichen werden. E2 beschreibt die Schaffung von Kleinlebensräumen in Form von Anpflanzung von heimischen freiwachsenden Sträuchern. Die Maßnahme E3 sieht den Ausgleich bestehender Blühstreifen vor.

## **7 Zusätzliche Angaben**

### **7.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Laut § 4c BauGB und § 45 UVPG sind erhebliche Umweltauswirkungen, die bei der Ausführung von Bauleitplänen entstehen zu überwachen, damit unvorhergesehene Auswirkungen vermieden werden können. Grundlage für die Formulierung der Überwachungsmaßnahmen sind die zu erwartenden erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Folgende Überwachungsmaßnahmen sind für den Bebauungsplan durchzuführen:

- Überprüfung der Durchführung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen während und nach Abschluss der Bauarbeiten.
- Überprüfung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen vor, während und unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten.
- Regelmäßige Überprüfung der Einhaltung wasser- und bodenrechtlicher Vorschriften während und unmittelbar nach dem Abschluss der Bauarbeiten sowie nach Inbetriebnahme.
- Überprüfung der Vorsichtsmaßnahmen bei der Bauausführung in Bezug auf die Strahlungswerte und nach Abschluss der Bauarbeiten.

### **7.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Große Kreisstadt Freital plant mit dem Bebauungsplan „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ innerhalb der Stadt eine industrielle Brachfläche wieder nutzbar zu machen und ein Stadtzentrum mit Gewerbe- und Wohnnutzung im Stadtteil Deuben zu etablieren. Die Fläche ist mit Schadstoffen vorbelastet, weshalb zur Kontaktvermeidung die weitgehende Flächenversiegelung erfolgen soll (Grundflächenzahl 0,95, mit Nebenanlagen bis 1,0). Demgegenüber werden auf der benachbarten Fläche des Bebauungsplanes „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“ durch Umnutzung der gewerblich genutzten Fläche in ein Wohngebiet Flächen in größerem Umfang entsiegelt.

Aufgrund der Lage des Gebietes „Sächsischer Wolf“ zu Schutzgebieten, dem hohen Grad der Versiegelung der Fläche und der Lage innerhalb eines Überschwemmungsgebietes kommt es durch den Bebauungsplan zu Auswirkungen auf die Schutzgüter, insbesondere durch die Flächenversiegelung und das Hochwasserrisiko. Das Gebiet weist insgesamt jedoch bereits eine hohe Vorbelastung auf.

In der Planung werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen festgesetzt, die dazu beitragen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Plangebietes und der angrenzenden Flächen zu vermeiden.

Somit sind, auch unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es ergeben sich außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der angrenzenden Natura 2000-Gebiete.

## 8 Literatur- und Quellenverzeichnis

- (1) WERKplan GmbH, Freital: Entwurf des Bebauungsplanes „Stadtzentrum - Areal Sächsischer Wolf“, Fassung vom September 2022
- (2) WERKplan GmbH, Freital: Entwurf des Bebauungsplanes „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“, Fassung vom Mai 2022
- (3) Akustik Bureau Dresden: Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“, 12/2019
- (4) Landschaftsökologie Moritz, Kreischa: Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“, 2018
- (5) Basler+Hofmann GmbH, Dresden: Wasserspiegellagen und überflutete Flächen Vereinigte Weißeritz, Gebiet Sächsischer Wolf, Freital, zweidimensionale hydrodynamisch-numerische Simulation der Vereinigten Weißeritz, Flusskilometer 6+300 bis 13+740, 2020
- (6) Erdbaulaboratorium Dresden GmbH: Darstellung der Gesamtsituation zur Schadstoffbelastung und ergänzende Untersuchungen, Areal Sächsischer Wolf, Freital, 2020
- (7) Freistaat Sachsen: Geoportal Sachsenatlas, Luftbild, 2022 und 2005
- (8) Schulz UmweltPlanung: Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a BauGB, Bebauungsplan „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“, 2021
- (9) Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge: Regionalplan Oberes Elbtal-Osterzgebirge, 2.Gesamtfortschreibung, Satzung vom 24.06.2019
- (10) Große Kreisstadt Freital: Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Stadtentwicklung Freital 2030plus, Fassung Januar 2020, in Kraft mit Beschluss Nr. B 2020/014 vom 02.04.2020
- (11) Große Kreisstadt Freital: Städtebauliches Entwicklungskonzept „Ortsteilzentrum Deuben“, 2.Fortschreibung, Fassung von August 2018, in Kraft mit Beschluss Nr. B 2018/047 vom 06.09.2018
- (12) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- (13) Baugesetzbuch (BauGB) n der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- (14) Basler + Hofmann Deutschland GmbH: Stadtzentrum Areal Sächsischer Wolf, Wasserrechtliches Gutachten, 16.05.2022
- (15) Erdbaulaboratorium Dresden GmbH: Schadstoffuntersuchung Neubau EKZ Sächsischer Wolf, Freital, Dresdner Straße / Ecke Poientalstraße, 01/2020

- (16) Stadt Freital (2021): Werdegang Sächsischer Wolf, Internet unter: <https://www.freital.de/index.php?object=tx|3303.3&ModID=6&FID=530.8343.1>. Zugriff am 25.10.21
- (17) <https://www.freital.de/Rathaus/Aktuelles/Amtliche-Bekanntmachungen/Aktualisierung-der-Hochwassergefahren-und-Hochwasserrisikokarten-f%C3%BCr-die-Rote-Wilde-und-Vereinigte-Wei%C3%9Feritz-in-Freital.php?object=tx,3303.5&ModID=7&FID=3303.1321.1&NavID=2476.26&La=1>
- (18) Gasthof Sächsischer Wolf, Internet unter: <http://sanierung.freital.de/karte-deuben/saechsischer-wolf>. Zugriff am 25.10.21
- (19) Umweltbundesamt: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/kleine-bodenkunde/bodenfunktionen#boden-archivieren-kulturgeschichte>
- (20) Climate-Data.org (2021): Klima Freital, Internet unter: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/sachsen/freital-21976/>. Zugriff am 20.11.21
- (21) Landschaftsforschungszentrum e.V. (2018): Makroklima Sachsen, Internet unter: <http://www.naturraeume.lfz-dresden.de/>. Zugriff am 20.11.21
- (22) VisDat Geodatentechnologie GmbH (2022): Grundwasserneubildungsrate im Internet unter: <https://visdat.de/gwn-sachsen/mapview>.
- (23) Freitaler Stadtwerke (2020): Historie, Internet unter: <https://www.ftl-stadtwerke.de/freitaler-stadtwerke/historie/>. Zugriff am 21.11.21
- (24) Isabelle Heinen: Umweltbezogene Untersuchungen zum Areal Sächsischer Wolf. Masterarbeit TU Dresden, Fakultät Landschaftsarchitektur. 01/2022.

## 9 Fotodokumentation



Abb. 24: Vereinigte Weißeritz, Blick flussabwärts, gegenüberliegende gewerbliche Bebauung



Abb. 25: Vereinigte Weißeritz, Blick flussaufwärts



*Abb. 26: Ruderalflächen, südlicher Teil*



*Abb. 27: Ruderalflächen, südwestlicher Teil; Altbaumbestand an Dresdner Straße*



*Abb. 28: Ruderalflächen, westlicher Teil; Altbaumbestand an Dresdner Straße*



*Abb. 29: Ruderalflächen, westlicher/nordwestlicher Teil; Betonplatten*



*Abb. 30: Altbaumbestand nahe der Dresdner Straße*



*Abb. 31: Ruderalflächen, nordwestlicher Teil; Betonplatten; nahe Dresdner Straße*



*Abb. 32: Ruderalflächen, nördlicher Teil; nördlich angrenzende Bebauung*



*Abb. 33: Ruderalflächen, östlicher Teil; Blick auf den Windberg (Naturschutzgebiet)*