

Große Kreisstadt Freital

Abwägungsprotokoll in der Fassung von Dezember 2022 Bebauungsplan „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“

FLURSTÜCKE 155/2, 155/3, 156/1, 156/3, 156/4, 156/c und 157
FLURSTÜCKE 197, 199, 200 und 201

GEMARKUNG *Deuben* sowie
GEMARKUNG *Niederhäslich*

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:

23.08.2021 – 24.09.2021

Benachrichtigung der Träger mit Schreiben vom:

13.08.2021

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	13.08.21	24.09.21
2.	Landesdirektion Sachsen	Referat 34/ Raumordnungsbehörde	LDS		09105	Chemnitz	13.08.21	16.09.21
3.	Regionaler Planungsverband	Oberes Elbtal / Osterzgebirge	RPV	Meißner Straße 151a	01445	Radebeul	13.08.21	23.09.21
4.	Landesamt für Archäologie Sachsen		LfA	Zur Wetterwarte 7	01109	Dresden	13.08.21	18.08.21
5.	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen		LfD	Schlossplatz 1	01067	Dresden	13.08.21	17.08.21
6.	Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie		LfULG	Postfach 54 01 37	01311	Dresden	13.08.21	23.09.21
7.	Landesamt für Straßenbau und Verkehr		LaSuV	Postfach 100763	01077	Dresden	13.08.21	02.09.21
8.	Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen		LTV	Bahnhofstraße 14	Pirna	01796	13.08.21	21.09.21
9.	Sächsisches Oberbergamt		OBA	Postfach 1364	09583	Freiberg	13.08.21	23.08.21
10.	Regionalverkehr Sächsische Schweiz-Osterzgebirge GmbH	Außenstelle Freital		Döhlener Straße 2	01705	Freital	13.08.21	---
11.	Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement	Außenstelle Dresden	SiB	Riesaer Straße 7h	01129	Dresden	13.08.21	14.09.21
12.	Polizeidirektion Dresden			Schießgasse 7	01067	Dresden	13.08.21	01.09.21
13.	Deutsche Bahn AG	DB Immobilien, Region Südost, Eigentumsmanagement	DB AG	Tröndlinring 3	04103	Leipzig	13.08.21	---
14.	Eisenbahn-Bundesamt (EBA)	Außenstelle Dresden	EBA	Postfach 12 09 63	01010	Dresden	13.08.21	23.09.21

Lfd. Nr.	Behörde/TÖB	Kürzel	Adresse	Postleitzahl	Ort	Beteiligung zum Entwurf	Stellungnahme zum Entwurf
15.	Bundeseisenbahnvermögen	Dienststelle Ost Büro Dresden	August-Bebel-Straße 10	01219	Dresden	13.08.21	08.09.21
16.	Wismut GmbH		Jagdschänkenstr.29	09117	Chemnitz	13.08.21	16.08.21
17.	Industrie- und Handelskammer Dresden	IHK	Langer Weg 4	01239	Dresden	13.08.21	---
18.	Handwerkskammer Dresden	HWK	Am Lagerplatz 8	01099	Dresden	13.08.21	24.09.21
Versorgungsunternehmen							
19.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Technik NL Ost	Dresdner Str. 78	01445	Radebeul	13.08.21	
20.	Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal	ZAOE	Meißner Str. 151a	01445	Radebeul	13.08.21	30.08.21
21.	Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH	WWV	Dresdner Str. 301	01705	Freital	13.08.21	18.08.21
22.	Freitaler Stadtwerke GmbH	FSW	Potschappeler Str. 2	01705	Freital	13.08.21	30.08.21
23.	GDMcom mbH		Maximilianallee 4	04129	Leipzig	13.08.21	25.08.21
24.	SachsenNetze GmbH	Regionalbereich Heidenau	Friedrich-List-Platz 2 01069 Dresden	01069	Dresden	13.08.21	20.08.21
25.	Technische Werke Freital GmbH	TWF	Hainsberger Str. 1	01705	Freital	13.08.21	08.09.21
26.	Vodafone Deutschland GmbH		Kohlgartenstraße 11 - 13	04315	Leipzig	13.08.21	16.09.21
Nachbargemeinden							
27.	Gemeindeverwaltung Bannewitz	OT Possendorf	Schulstr. 6	01728	Bannewitz, Possendorf	13.08.21	23.08.21
28.	Stadtverwaltung Wilsdruff		Nossener Straße 20	01723	Wilsdruff	13.08.21	20.09.21
29.	Stadtverwaltung Rabenau		Markt 3	01734	Rabenau	13.08.21	08.09.21
30.	Gemeinde Klingenberg		Bachstraße 6 a	01774	Klingenberg	13.08.21	13.09.21

Lfd. Nr.	Behörde/TÖB	Kürzel	Adresse	Postleitzahl	Ort	Beteiligung zum Entwurf	Stellungnahme zum Entwurf
31.	Stadtverwaltung Tharandt		Schillerstraße 5	01737	Tharandt	13.08.21	20.08.21
32.	Landeshauptstadt Dresden	Stadtplanungsamt	Postfach 12 00 20	01001	Dresden	13.08.21	24.09.21
Anerkannte Naturschutzvereinigungen							
33.	Landesjagdverband Sachsen e. V.		Hauptstraße 156a	09603	Großschirma	13.08.21	---
34.	Grüne Liga Sachsen e.V.	Landesgeschäftsstelle	Schützenplatz 14	01067	Dresden	13.08.21	23.09.21
35.	Landesverein Sächsischer Heimatschutz		Wilsdruffer Straße 11/13	01067	Dresden	13.08.21	---
36.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	Landesverband Sachsen e.V.	Städtelner Straße 54	04416	Markleeberg	13.08.21	---
37.	Landesverband Sächsischer Angler e.V.		Rennersdorfer Straße 1	01157	Dresden	13.08.21	---
38.	Naturschutzbund Deutschlands (NABU)	Regionalverband Dresden-Meißen e.V.	Kamenzer Str. 11	01099	Dresden	13.08.21	---
39.	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)	Landesverband Sachsen e.V.	Straße der Nationen 122	09111	Chemnitz	13.08.21	---
40.	Staatsbetrieb Sachsenforst	Forstbetreib Bärenfels	Alte Böhmsche Str. 2	01773	Altenberg	13.08.21	17.08.21
Interessenverbände							
41.	Selbsthilfeverband Menschen mit Behinderung Freital e. V. im BSK		Dresdner Straße 93	01705	Freital	13.08.21	---
42.	Handelsverband Sachsen e. V.		Könnertstr. 3	01067	Dresden	13.08.21	---
Öffentlichkeit							
43.		Öffentlichkeit 1					23.09.21
44.		Öffentlichkeit 2					23.09.21

Lfd. Nr.	Behörde/TÖB	Kürzel	Adresse	Postleitzahl	Ort	Beteiligung zum Entwurf	Stellungnahme zum Entwurf
45.	Öffentlichkeit 3						24.09.21
46.	Öffentlichkeit 4						unklar

Übersicht der ausgebliebenen Stellungnahmen

10	Regionalverkehr Sächsische Schweiz-Osterzgebirge GmbH	13	Deutsche Bahn AG				
17	Industrie- und Handelskammer Dresden	19	Deutsche Telekom Technik GmbH				
33	Landesjagdverband 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)				
41	Selbsthilfeverband Menschen mit Behinderung Freital e.V. im BSK	42	Handelsverband Sachsen e. V.				

Keine Anregungen, Bedenken und Hinweise hatten folgende Beteiligte:

04	Landesamt für Archäologie <i>Stellungnahme vom 10.08.21</i>	keine Einwände, Belange bereits hinreichend aufgenommen
07	Landesamt für Straßenbau und Verkehr <i>Stellungnahme vom 02.09.21</i>	keine Einwände, Straßen und Planungen in der Zuständigkeit des LaSuV werden nicht berührt
11	Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement <i>Stellungnahme vom 14.09.21</i>	Planungen oder Maßnahmen der Behörde werden nicht berührt. Bedenken, Anregungen oder Forderungen werden nicht vorgebracht.

12	Polizeidirektion Dresden <i>Stellungnahme vom 01.09.21</i>	Es bestehen keine Einwände
16	Wismut GmbH <i>Stellungnahme vom 16.08.21</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.
18	Handwerkskammer Dresden <i>Stellungnahme vom 24.09.21</i>	Die Wahrnehmung der Interessen der sich im Umfeld des Bebauungsplanes existierenden Handwerksbetriebe bezieht sich in erster Linie auf die Erwartung, dass die ansässigen Unternehmen durch die angestrebte Entwicklung in ihren Bestands- und Entwicklungsbelangen nicht nachteilig oder einschränkend berührt werden.
20	Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal <i>Stellungnahme vom 30.08.21</i>	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Auf dem Grundstück ist ausreichend Stellfläche für Abfallbehälter vorzuhalten.
23	GDMcom GmbH <i>Stellungnahme vom 25.08.21</i>	Die angefragten Unternehmen sind nicht betroffen. Es befinden sich keine Anlagen in dem angefragten Bereich.
24	Sachsen Netze HS HD GmbH <i>Stellungnahme vom 19.08.21</i>	Die angefragten Unternehmen sind nicht betroffen. Es befinden sich keine Anlagen in dem angefragten Bereich.
26	Vodafone GmbH/ Kabel Deutschland <i>Stellungnahme vom 16.09.21</i>	Es werden keine Einwände geltend gemacht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Ausbaurechtsentscheidung trifft Vodafone nach Wirtschaftlichkeitskriterien (Bewertung zum Neubaugebiet).
27	Gemeinde Bannewitz <i>Stellungnahme vom 23.08.21</i>	Die Belange der Gemeinde werden nicht berührt.
28	Stadtverwaltung Wilsdruff <i>Stellungnahme vom 20.09.21</i>	Die Belange der Stadt Wilsdruff werden nicht berührt.

29	Stadtverwaltung Rabenau <i>Stellungnahme vom 08.09.21</i>	Die Belange der Stadt Rabenau werden nicht berührt. Den Vorhaben wird zugestimmt.
30	Gemeinde Klingenberg <i>Stellungnahme vom 13.09.21</i>	Es bestehen keine Einwendungen durch die Gemeinde Klingenberg.
31	Stadt Tharandt <i>Stellungnahme vom 20.08.21</i>	Die Belange der Stadt Tharandt werden nicht berührt.
40	Staatsbetrieb Sachsenforst <i>Stellungnahme vom 17.08.21</i>	Es grenzen keine Landeswaldflächen an. Dem Bebauungsplan steht in Bezug auf die zu vertretenden Belange nichts entgegen.

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 24.09.21		
Bedenken/Hinweise		Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>		
A Votum: Der Bebauungsplan in der Entwurfsfassung ist in einigen Punkten zu überarbeiten. Art und Umfang entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Teilstellungsnahmen der Fachbereiche unseres Hauses. Besonderes Augenmerk ist hierbei auf die Teilstellungsnahmen des Gewässer- und des Denkmalschutzes sowie der Forsthoheit zu richten.		kein Abwägungserfordernis Die Einwände werden an den betreffenden Stellen behandelt.
B Ausgewertete Unterlagen: Entwurf des Bebauungsplanes „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“, bearbeitet durch das Ingenieurbüro W.WERKplan GmbH, eingereicht am 13.08.2021 mit den Planteilen [1] Teil A - Planzeichnung [2] Teil B - Textliche Festsetzungen [3] Teil C - Begründung		kein Abwägungserfordernis

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 24.09.21		
Bedenken/Hinweise		Abwägungsvorschlag
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
jeweils in der Planfassung vom 18.05.2021, sowie [4] Artenschutzrechtliche Prüfung, i. d. F. vom 30.07.2019, Landschaftsökologie Moritz, [5] Baugrunduntersuchung, i. d. F. vom 29.05.2020, Erdbaulaboratorium Dresden und [6] Schallimmissionsprognose, i. d. F. vom 12.04.2021, Akustik Bureau Dresden.		
C Stellungnahmen der Fachbereiche		
Bauleitplanung Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Grundflächen mehrerer im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehender Bebauungspläne zusammenzurechnen. Im konkreten Fall ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erforderlich, da die Bebauungspläne „Stadtzentrum - Areal Sächsischer Wolf“ und „Stadtzentrum - Wohnareal am Sachsenplatz“ im Zusammenhang betrachtet werden müssen. Bei der Beteiligung zum Bebauungsplan „Stadtzentrum - Areal Sächsischer Wolf“ wurde eine solche Vorprüfung durchgeführt und war den Unterlagen beigelegt. Bei der jetzigen Beteiligung zum Bebauungsplan „Stadtzentrum - Wohnareal Am Sachsenplatz“ fehlt diese Vorprüfung. Dieser Sachverhalt liegt auch bei der Öffentlichkeitsbeteiligung vor. Bei der öffentlichen Auslegung sind alle relevanten Unterlagen der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Dazu gehört in diesem Fall auch eine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG. Aufgrund des vorher Genannten ist es empfehlenswert, eine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen und somit die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.		Dem Einwand wird nicht entsprochen. Zunächst wird festgestellt, dass die Anregungsträgerin die Verfahrenswahl – „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach den Maßgaben des § 13a BauGB – nicht in Frage stellt. Gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Liegt die zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m² und weniger als 70.000 m², wird i. S. d. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB eine sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Hierbei ist aufzuzeigen, dass auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die beiden Bebauungspläne „Stadtzentrum – Wohnareal am Sachsenplatz“ und „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ werden in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zueinander aufgestellt. Zudem erfolgt auch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ im Verfahren nach § 13a BauGB. Somit sind die zulässigen Grundflächen der beiden Bebauungspläne zu addieren.

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 24.09.21		
Bedenken/Hinweise		Abwägungsvorschlag
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Es besteht sonst die Gefahr, dass ein beachtlicher Fehler nach § 214 BauGB entsteht.		Die Addition beider räumlicher Geltungsbereiche ergibt eine Gesamtgröße von 42.112 m². Bzgl. der nun zu ermittelnden zulässigen Grundfläche der Bebauungspläne ist festzuhalten, dass das Baugesetzbuch ausschließlich auf die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder die festgesetzte Größe der Grundflächen, also der nach § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzte Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden kann, abzielt. Die festgesetzten Erschließungsflächen, Ausgleichs-, Grün- oder Wasserflächen zählen nicht hinzu. Ebenso zählt eine zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht in den Schwellenwert von 20.000 m² hinein. Hier orientiert sich der § 13a BauGB an der Formulierung der Begründung zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Hier heißt es: „Bei der Ermittlung der Grundfläche ist ausschließlich § 19 (2) BauNVO zugrunde zu legen, d.h. der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.“ Im Zuge der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Grundflächenberechnung noch einmal kritisch überprüft. Grundlage hierfür war eine detaillierte Flächenbilanz beider Bebauungspläne, im Wesentlichen jedoch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die zulässige Grundfläche beider Bebauungspläne in Summe deutlich unter der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB bestimmten Schwelle von 20.000 m² liegt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnareal am Sachsenplatz“ weder von der Grundfläche noch von der Art der geplanten Nutzung her erforderlich. Das Unterschreiten der Schwelle des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist Bedingung, um von einer Umweltprüfung abzusehen. Auch wird darauf hingewiesen, dass Bebauungspläne, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² vorsehen, auch dann im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden können, wenn sie mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind. Ebenfalls gehört die geplante Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu den Nutzungen, für die der Anhang zum UVPG unter laufender Nr. 18

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 24.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
	eine allgemeine Vorprüfung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG vorschreibt. Die Bebauungsplanbegründung wird angepasst.	
In Anbetracht der Lage des Plangebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet wird auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB verwiesen. Demnach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ zu gewährleisten. Es ist umfassend zu prüfen und darzulegen, ob dieser Grundsatz der Bauleitplanung im vorliegenden Fall einhaltbar ist. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes dürfen keinesfalls Menschen in Gefahr gebracht werden. Diesbezüglich wird insbesondere auf die Teilstellungnahme des Gewässerschutzes verwiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise der Unteren Wasserbehörde werden an betreffender Stelle der Teilstellungnahme behandelt. Die Bestimmungen zum Bauen in Überschwemmungsgebieten nach §§ 78 Abs. 3 und 78 Abs. 5 WHG wurden durch ein Wasserrechtliches Gutachten nachgewiesen. Die Nachweise wurden der Unteren Wasserbehörde zur Verfügung gestellt. Das wasserrechtliche Gutachten wird fortan als Anlage zum Bebauungsplan geführt und der Anregungsträgerin im Zuge der erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB zur Einsichtnahme vorgelegt.	
<u>Textliche Festsetzungen</u> Punkt I./2. 1: Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist in der aktuellen Fassung zu verwenden und zu zitieren. Demnach dienen die Werte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Satz 1 BauNVO nur noch als Orientierungswerte. Eine Verdopplung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Orientierungswert für die Obergrenze auf 2,4 wird aber als bedenklich angesehen. Aufgrund der geplanten Geschossigkeit des WA 1.1 kann der Festsetzung der GFZ jedoch gedanklich gefolgt werden, obwohl sich hier die Frage des Einfügens in die nähere Umgebung stellt. Was sich jedoch nicht erschließt, ist die Festsetzung der GFZ im Bereich des WA 2.2. Hier ist eine städtebauliche Begründung dazu darzulegen.	Die Planteile A und B werden geändert. Die Änderung der Festsetzung erfordert eine Neuauslage. Dem Einwand wird entsprochen. Die festgesetzte GFZ des Baufeldes WA 2.2 wird auf 1,2 reduziert. Siehe unter: <i>Planteil B → I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 2.1 und Nutzungs-schablone WA 2.2</i>	

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 24.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
<u>Planzeichnung</u> Die Baufelder sind in sich und in Bezug auf deren Lage im Plangebiet, ausgehend von einem unveränderlichen Bezugspunkt, zu vermaßen.	Der Planteil A wird angepasst. Die bestehenden Maßketten werden ergänzt und jeweils auf bestehende Flurstücksgrenzen, Grenzpunkte etc. vermaßt.	
Die festgesetzten Dachneigungen sind in die Nutzungsschablonen zu übernehmen.	Der Planteil A wird angepasst. Die Änderung der Festsetzung erfordert eine Neuauslage. Die bereits textlich festgesetzten Dachneigungen werden in der Nutzungsschablone ergänzt. Siehe unter: <i>Planteil A → Legende → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 10 Sonstige Planzeichen → Nutzungsschablone</i>	
In den Nutzungsschablonen ist das jeweilige Bezugssystem hinter den maximalen Trauf- und Firsthöhen zu ergänzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich, da sowohl in der Legende zum Planteil als auch in der Erläuterung der Nutzungsschablone die Angabe des Bezugssystems (m über NHN) bereits enthalten und damit eindeutig abzulesen ist. Siehe unter: <i>Planteil A → Legende → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 10 Sonstige Planzeichen → Nutzungsschablone</i>	
Für das Wohngebiet WA 2.2 gibt es widersprüchliche Angaben. Eine geschlossene Bauweise kann nicht gleichzeitig durch Einzelhäuser geprägt sein. In Anbetracht der umgebenden Bebauung ist in diesem Fall das Entfernen des Symbols für die Bauweise als Einzelhaus in der Nutzungsschablone notwendig. Die Begründung auf Seite 25 ist entsprechend anzupassen.	Der Planteil A wird geändert. Die Änderung der Festsetzung erfordert eine Neuauslage. Die Angabe des Einzelhauses (E) wird in der Nutzungsschablone des WA 2.2 entfernt. Die Begründung wird analog angepasst. <i>Planteil C → Pkt. 5.2 Maß der Baulichen Nutzung</i>	

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 24.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Die Umgrenzung für Flächen mit der Zweckbestimmung des Überschwemmungsschutzes HQ100 ist deutlicher in der Planzeichnung hervorzuheben. Bislang ist nicht eindeutig auf den ersten Blick ersichtlich, dass beinahe die gesamte Fläche Überschwemmungsgebiet ist. Als eine Möglichkeit könnte das Einfügen des „Ü“ an anderen betroffenen Stellen in der Planzeichnung dienen. Hierbei sei aber auch auf die Stellungnahme des Gewässerschutzes verwiesen, welche entsprechende weitere Aussagen zum Überschwemmungsgebiet trifft.	Der Planenteil A wird angepasst. Das dem Planzeichen zugehörige „Ü“ wird an weiteren Stellen im Geltungsbereich ergänzt.	
In der Planzeichenerklärung wird die bestehende Geländehöhe, welche als Bezugspunkt genutzt werden soll, mit 169,38 m ü. NHN angegeben. In der Planzeichnung wurde 169,83 mü.NHN verwendet. Da es sich hier um einen konkreten Bezugspunkt handelt, ist auch eine genaue, identische Höhenangabe zu verwenden.	Der Planenteil A wird angepasst. Die Höhenangabe wird gemäß der Angabe in der Planzeichnung (169,83 m über NHN) geändert. Siehe unter: <i>Planenteil A → Legende → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → 10. Sonstige Planzeichen → 1. Planzeichen</i>	
Das festgesetzte Wohngebiet WA 2.1 des Bestandsgebäudes überlagert sich mit den Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. Dieser Umstand ist aufzulösen.	Der Planenteil A wird korrigiert. Das Bestandsgebäude hat in diesem Fall Bestandsschutz innerhalb des 5 m-Abstandes. Da das Gebäude bereits als solches existiert, wird der Bereich des Gewässerrandstreifens im Baufeld ausgespart.	
Entlang der Uferpromenade überlagern sich besonders im nordöstlichen Bereich etliche Zeichen/ Schraffuren. Es sollte eine bessere Übersichtlichkeit angestrebt werden, um Rechtssicherheit von vor allem Leitungsrechten zu gewährleisten und diese auch bevorzugt hervorheben.	Der Planenteil A wird angepasst. Das Planzeichen der unterirdischen Leitung wird zur besseren Lesbarkeit mit einer dickeren Linie gestaltet. Der Gewässerrandstreifen wird in einem dunklen Blau gestaltet. Hierdurch wird – in zulässiger Weise – von der Planzeichenverordnung abgewichen, um den Plan lesbarer zu gestalten. Siehe unter: <i>Planenteil A → Legende → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → 6. Hauptabwasserleitungen & → 10. Sonstige Planzeichen → 8. Planzeichen</i>	

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 24.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Die festgesetzte Einfahrt für die Tiefgarage des Wohngebietes 2.1 überlappt sich mit einer unterirdisch verlegten Leitung der Technischen Werke Freital GmbH inklusive dem dazugehörigen Leitungsrecht. Es ist zu überprüfen, ob ein Interessenkonflikt vorliegt. Die Abstandsflächen der Wohngebiete WA 1.3 erscheinen im Hinblick auf die öffentliche (gewidmete?) Verkehrsfläche als sehr gering. Es ist nachzuweisen, dass die entsprechenden Abstandsflächen eingehalten werden können. Dies gilt natürlich auch für alle anderen Wohngebiete.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung. Aufgrund der Geländeanhebung im Zusammenhang mit der Höhenlage des Erdgeschosses wird sich der Schnittpunkt der TG Zufahrt mit der Leitungstrasse in der jetzigen Bestandshöhe des Geländes befinden. Die Leitung wird durch die Tiefgarageneinfahrt nicht berührt. Eine Abstimmung mit den Technischen Werken hierzu erfolgt. Die Planteile A und C werden geändert. Die Änderung der Festsetzung erfordert eine Neuauslage. Der Nachweis der Abstandsflächen an den Baugrenzen wurde erneut durchgeführt und die Baugrenzen sowie die Traufhöhen teilweise aufgrund dessen verkleinert. Die Abstandsflächen können auf dem eigenen Grundstück bzw. bis maximal zur Hälfte der Verkehrsfläche nachgewiesen werden. Siehe unter: <i>Planteil C → Pkt. 5.2 Maß der baulichen Nutzung</i>	
<u>Begründung</u> Seite 7 Punkt 1.1: Die Begründung ist in Bezug auf die zu erschließenden Höhen zu konkretisieren. Im nördlichen Teil des WA 1.2 ist eine Geländeanschlüttung von bis zu 4,5 m in der Planzeichnung zu erkennen. In der Begründung wird ein Höchstwert von „nur“ 1,5 m angegeben. Seite 23 Punkt 5: Die Punkte 5.1 bis 5.10 enthalten Festsetzungen zum Planinhalt. Teilweise sind diese aber in den Textlichen Festsetzungen nicht auffindbar. Sollen Festsetzungen der genannten Abschnitte Rechtskraft entfalten, so sind diese in Gänze in den textlichen Festsetzungen festzusetzen. In der Begründung kann dann die entsprechende Beschreibung/Erklärung zu den Festsetzungen erfolgen.	Der Planteil C wird korrigiert. Der Punkt 1.1 der Begründung beschreibt lediglich den IST-Zustand des Geländes und geht dabei noch nicht auf die Anhebung ein. Die Formulierung wird angepasst um dies klar darzustellen. Siehe unter: <i>Planteil C → Pkt. 1.1 Beschreibung des Plangebietes</i> Der Planteil C wird korrigiert. Die Begründung wird an den Plan angeglichen. Siehe unter: <i>Planteil C → Pkt. 5.1 – 5.12</i>	

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 24.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Dieser Sachverhalt ist zu überprüfen, da dies größere Abschnitte der Begründung umfasst. Seite 24 Punkt 5.1: Es ist darauf zu achten, dass nach jedem zitiertem Paragraphen auch das Gesetzeswerk mit aufgeführt ist. Weiterhin sollte die Nutzung der ersten zwei oberirdischen Geschosse als Garage überprüft werden. Es ist nicht ersichtlich, warum dies in den Wohngebieten WA 2.1 und WA 2.2 zugelassen werden soll.	Der Planteil C wird korrigiert. Der Text wird korrigiert und an den betreffenden Stellen der Gesetzesbezug korrekt angegeben – z.B. die BauNVO. Siehe unter: <i>Planteil C → Pkt. 5.1 Art der Baulichen Nutzung</i> Die Planteile B und C werden geändert. Die Änderung der Festsetzung erfordert eine Neuauslage. Die Festsetzung als Garagengeschosse wird nur noch im WA 2.2 ermöglicht. Damit wird eine Festsetzung nach § 12 Abs. 4 BauNVO ermöglicht um den Stellplatzbedarf in einer automatisierten Parkgarage nachweisen zu können. Der Quell- und Zielverkehr wird so aus dem Wohngebiet gehalten. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → 1.Art der baulichen Nutzung → Pkt. 1.4</i> <i>Planteil C → Pkt. 5.1 Art der Baulichen Nutzung</i>	
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.	
Gewässerschutz <u>Verwendete Unterlagen u.a.:</u> [1] Rechtsplan Planfassung 18.05.2021, Teil A - Planzeichnungen, Teil B - Textliche Festsetzungen, Planverfasser WERKplan GmbH [2] Bebauungsplan „Stadtzentrum - Wohnareal Am Sachsenplatz“, Teil C - Begründung, Fassung vom 18.05.2021	kein Abwägungserfordernis	

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 24.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
[3] Hochwassergefahrenkarten/Hochwasserrisikokarten der Roten/ Wilden/ Vereinigten Weißeritz Freital, LTV Stand 21.12.2020		
Auf der derzeit gewerblich genutzten Fläche soll im Rahmen der Innenentwicklung durch städtebauliche Neuordnung ein Wohnareal entstehen. Der Standort war beim Hochwasser vom August 2002 von Überschwemmung betroffen und befindet sich vollständig im derzeit geltenden Überschwemmungsgebiet HQ100 (Kartenauslegung 2006) der Vereinigten Weißeritz sowie im Hochwasserrisikogebiet. Die überarbeiteten Hochwassergefahrenkarten/Hochwasserrisikokarten der Roten/ Wilden/ Vereinigten Weißeritz Freital, LTV Stand 21.12.2020, weisen Teile des Standortes bei HQ100 weiterhin als überschwemmt und vollständig im Hochwasserrisikogebiet befindlich aus. Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfordert verschiedene Wasserrechtsverfahren bei der unteren Wasserbehörde (für die Antragsunterlagen entsprechend Wasserrechtsverfahrens und Wasserbauprüfverordnung (WrWBauPrüfVO) vorzulegen sind). Insbesondere ist für Geländeanhebungen/die Errichtung baulicher Anlagen im weiterhin bei HQ100 überschwemmten Bereich (LTV Stand 21.12.2020) vor diesbezüglichen Festsetzungen zunächst das Vorliegen der Zulassungsvoraussetzungen (§ 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG); § 78a Abs. 2 WHG) nachzuweisen.	kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden an den betreffenden Stellen behandelt.	
<u>1. zu [1] Teil A Planzeichnung</u> • Punkt I./10 Wasserflächen Planzeichen Ü: Die Überschwemmungsfläche HQ100 Stand 21.12.2020 [3] (siehe Seite 10 Punkt 3.1.1 der Begründung [2] Abbildung 5; Abbildung 1 dieser Teilentnahme) ist zusätzlich nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen.	Der Planteil A wird ergänzt. Die Überschwemmungsfläche auf Grundlage der aktualisierten Hochwasserdaten von 2020 wird als weiteres Planzeichen eingefügt. Siehe unter: <i>Planteil A → Legende → Pkt. IV Darstellungen ohne Normcharakter → 1. Planzeichen → Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</i>	

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 24.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
• Punkt I./11 sonstige Festsetzungen: Die festgesetzte Fläche mit dem Planzeichen „Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, Zweckbestimmung: Gewässerunterhaltung“ kennzeichnet den kraft Gesetzes entlang oberirdischer Gewässer geltenden Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG i. V. m. § 24 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)). Dieser Schutzstreifen umfasst hier einen Bereich von 5 m landwärts der Ufermauer/Uferbefestigung 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 sind entsprechend der Funktionen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Sie dienen grundsätzlich zunächst nicht der Gewässerunterhaltung. Gewässerrandstreifen unterliegen Nutzungsbeschränkungen und Verboten. 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 Zweckbestimmung „Gewässerunterhaltung“ kann somit nur für den Teil des Gewässerrandstreifens gelten, für den die untere Wasserbehörde eine Befreiung zur Anlage eines Weges erteilt.	Der Planenteil A wird geändert. Die bisherige Zweckbestimmung in der Planzeichenerklärung wird geändert. Siehe unter: <i>Planenteil A → Legende → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 10 Sonstige Planzeichen → 8. Planzeichen</i>	

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 24.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Der Weg im Gewässerrandstreifen ist auf die unbedingt erforderliche Breite zu beschränken und die Zuwegung zum Spielplatz in der Breite entsprechend zu reduzieren.	Der Planteil A wird geändert. Die Änderung der Festsetzung erfordert eine Neuauslage. Die Wegfläche entfällt als planzechnerische Festsetzung und kann als schmaler Weg nachträglich im Rahmen der Festsetzungen zu den privaten Grünflächen außerhalb des Gewässerrandstreifens angelegt werden. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 9.3</i> <i>Planteil C → Pkt. 5.8.1 private Grünflächen</i>	
Die Kennzeichnung des Gewässerrandstreifens ist im Bereich des Spielplatzes, gemessen ab Lage der wasserseitigen Dammkrone, bis zum Posenbach hin fortzuführen.	Der Planteil A wird geändert. Die Änderung der Festsetzung erfordert eine Neuauslage. Die Festsetzung des Gewässerrandstreifens wird in der Zeichnung im Bereich des Spielplatzes bzw. der Böschung weitergeführt.	
c) Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz überlagert sich mit dem Gewässerrandstreifen. Der Spielplatz ist unter Berücksichtigung des Verbots der Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen im Gewässerrandstreifen zu gestalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.	
d) Die Fläche Brückenkopf/ Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung grenzt an eine Fläche, für die Leitungsrechte unter Berücksichtigung eines Schutzstreifens festgelegt wurden (L1) (vgl. Seite 15 Punkt 3.3.2 Freihaltezonen der Begründung [2]). Für die Errichtung der Brücke ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 26 Abs.1 SächsWG erforderlich. Die wasserrechtliche Genehmigung ist unter Vorlage entsprechend beurteilungsfähiger Unterlagen zu beantragen. Die Zustimmungen der betroffenen Medienträger zur einzureichenden Genehmigungsunterlage müssen den Unterlagen beiliegen.	Die Planteile B und C werden geändert. Die Änderung der Festsetzung erfordert eine Neuauslage. Der Hinweis zur Notwendigkeit der wasserrechtlichen Genehmigung für die Errichtung der Brücke wird in die Planunterlagen aufgenommen. <i>Planteil B → Pkt. 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 6 „Verkehrsflächen- und Anlagen“ → Pkt. 6.2</i> <i>Planteil C → Pkt. 5.6.1 Fußgänger- / Fahrradverkehr</i> Die Brücke ist Teil des Vorhabens „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ (Inhalt im Erschließungsvertrag). Die Brücke wird im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes als gesondertes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren beantragt.	

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 24.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
2. zu [11 Teil B Textliche Festsetzungen a) Punkt I./4 Tiefgaragen: In Folge der Anlage von Tiefgaragen darf eine nachteilige Beeinflussung des Grundwassers und des (-abflusses), insbesondere auch im Fall von auftretendem Grundhochwasser nicht zu besorgen sein (siehe Ausführungen in Punkt (3b) dieser Teilstellungnahme).	Der Hinweis wird in die Planteile B und C aufgenommen. Die Aufnahme der neuen Festsetzung erfordert eine Neuauslage. Siehe unter: Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 8.2 Bodenschutz → Pkt. e) Planteil C → Pkt. 5.7.2 Bodenschutz	
b) Punkt I./5 Gewässerschutzstreifen: Zum Schutzzweck der Gewässerrandstreifen wird auf die Ausführungen in Punkt (1b) dieser Teilstellungnahme verwiesen. Änderungen im Bereich des Gewässerrandstreifens, die den Verboten und Nutzungsbeschränkungen gemäß § 38 WHG i. V. m. § 24 SächsWG unterliegen sind nur zulässig, wenn die untere Wasserbehörde dafür eine (widerrufliche) Befreiung erteilt hat. Dazu müssen entweder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die jeweilige Maßnahme/Änderung erfordern oder ein Verbot muss im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen.	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: 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“ Planteil C → Pkt. 3.3.1 „Gesetzlich festgesetzter Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG i.V.m. § 24 SächsWG“	
c) Punkt I./8.3 Hochwasserschutz: Die Festsetzung „Hochbauten müssen mit Ihrer Lage im Überschwemmungsgebiet gemäß Verwaltungsvorschrift (VwV) Planvorlage durch die untere Wasserbehörde genehmigt werden.“ 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. Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 8.3 Hochwasserschutz Planteil C → Pkt. 5.7.3	

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 24.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Baumaßnahmen (Aufhöhungen/Hochbauten etc.) im Bereich der weiterhin im Überschwemmungsgebiet HQ100 verbleibenden Flächen (siehe Punkt 1a (nachrichtlich zu übernehmende Fläche)) sind grundsätzlich untersagt und setzen voraus, dass die Nachweise entsprechend § 78 Abs. 5 WFlG und § 78a Abs. 2 WHG) vollständig gutachterlich vorgelegt wurden und das Benehmen der unteren Wasserbehörde vorliegt. Die betroffenen Flächen sind bisher unbebaut. Insoweit ist vor Festsetzung von Bauflächen in diesen Bereich nachzuweisen, dass sich eine Bebauung nicht nachteilig auf die Nachbarschaft auswirken kann. Der Nachweis einer hochwasserangepassten Bauweise ist dabei nur ein Teil der erforderlichen Nachweiseführung. Der Gesamtstandort befindet sich im Hochwasserrisikogebiet. Die Festsetzung einer hochwasserangepassten Bauweise mit Bezug zur Lage im Hochwasserrisikogebiet (Wasserstand HQextrem - siehe auch Punkt 3a dieser Teilstellungnahme) ist zu ergänzen.	Die Planteile A,B und C werden geändert. Ein Wasserrechtliches Gutachten wurde angefertigt. Die neue Festsetzung erfordert eine Neuauslage. Im Rahmen eines Gutachtens wurde geprüft, ob die Festsetzungen des aufgestellten Bebauungsplanes die Bedingungen nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG erfüllen und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft berücksichtigen (§ 78 Abs. 2 WHG). Das Gutachten wurde der Unteren Wasserbehörde zur Verfügung gestellt und die daraus resultierenden Ergebnisse und Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Das besagte Gutachten wird fortan als Anlage zum Bebauungsplan geführt und im Zuge einer erneuten Offenlage I. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 3 Bauweise → Pkt. 3.6 sowie → Pkt. 8.3 Hochwasserschutz</i> <i>Planteil C → Pkt. 5.4 und 5.7.3 sowie Anlage 5 zum Bebauungsplan</i>	
Für den Fall eines möglichen Einstaus der Tiefgaragen im Hochwasserfall ist ein Nutzungskonzept/ Warnplan mit entsprechenden Maßnahmen und Verantwortlichkeiten vorzusehen.	Die Planteile B und C werden geändert. Die neue Festsetzung erfordert eine Neuauslage. Die Festsetzung zur objektbezogenen Erstellung eines Evakuierungsplanes wird in die Planunterlagen aufgenommen. Siehe unter: Planteil B → Pkt. 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen → Pkt. 8.3c) Planteil C → Pkt. 5.7.3 Hochwasserschutz	

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 24.09.21		
Bedenken/Hinweise		Abwägungsvorschlag
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
<u>3. zu [21 Teil C Begründung</u> a) Punkt 3.1.1 Hochwasser: Der aktuelle Datenstand (Überarbeitung der Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten [3]) hat ergeben, dass sich das Plangebiet nicht mehr vollständig im Ausbreitungsbereich eines HQ100 befindet. Unabhängig davon befindet sich das Plangebiet vollständig im Hochwasserrisikogebiet (§ 78b WHG - Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten) und im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (§ 75 SächsWG). Im Rahmen der Überarbeitung der Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten [3] wurde für die gesetzlich vorgeschriebene Risikobewertung für ein seltenes Hochwassers (HQextrem) ein Hochwasser gewählt, welches einem HQ300 entspricht. Die überschwemmten Flächen bei HQ100 und HQextrem werden gemäß [3] wie folgt dargestellt: (GRAFIK) Gemäß [3] treten bei einem HQ100 Wasserstände bis 168,60 m ü. NHN, bei einem HQextrem Wasserstände bis 169,99 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.		Der Planteil C wird geändert. Die bestehende Begründung zum Hochwasserschutz wird anhand der Stellungnahme korrigiert. Siehe unter: <i>Planteil C</i> → Pkt. 3.1.1 „Hochwasser“

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 24.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>		
b) Punkt 3.1.2 Boden: Beschrieben sind mittlere Grundwasserstände im Vorhabenbereich von 2 m bis 3 m unter derzeitiger Geländeoberkante (GOK), bei Hochwassersituationen tritt in Korrelation zu den Fließgewässern Grundhochwasser auf. In Abhängigkeit von der gewählten Gründungsvariante für die Hochbaukörper ist zuvor ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren zur Zulassung damit verbundener Grundwasserbenutzungen durchzuführen und rechtzeitig vor Beginn der Bau- und Erschließungsarbeiten bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Das betrifft etwaige Tiefgründungen, die Tiefgaragen selbst im Grundwasser-/ Grundwasserschwankungsbereich sowie erforderliche bauzeitliche Wasserhaltungen. Hinweis zur Gründung: Bei der Wahl/der Bemessung der Gründungen sollte auch ein Hinterspülen der Uferbefestigung bzw. deren Versagen in Erwägung gezogen werden. Maßgeblich erlaubnispflichtig (§ 8 WHG) ist das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (§ 9 Abs. 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 im Vorhabenbereich schädliche Bodenveränderungen nicht auszu-schließen sind, 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. Siehe unter: Planenteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 8.2 Bodenschutz → Pkt. e) Planenteil C → Pkt. 5.7.2 Bodenschutz	
c) Punkt 3.3.1/5.4 Gewässerrandstreifen: Hierzu wird auf die Ausführungen in Punkt 1b) dieser Teilstellungnahme hingewiesen. Im Übrigen ist ein standortgerechter Bewuchs grundsätzlich anzustreben, aufgrund des massiven Uferverbau aber nicht umsetzbar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter Pkt. 1b) der Stellungnahme wurden die Konsequenzen für den Bebauungsplan bereits erläutert.	

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 24.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>		
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 Errichtung eines Geländers entlang der Ufermauer bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung (§ 26 Abs. 1 SächsWG).		
d) Punkt 4.2 Regionalplan: Ziel 4.1.1 RPL: Bezüglich des Gewässerrandstreifens wird auf die Ausführungen in Punkt 1b) und 2b) dieser Teilstellungnahme hingewiesen.	Die Hinweise werden in die Planteile A; B und C aufgenommen. Die Hinweise zum Gewässerrandstreifen werden in den Planunterlagen geändert. Siehe Pkt. 1b) und 2b) der Stellungnahme.	
Ziel 4.1.4: Der aktuelle Datenstand (Überarbeitung der Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten [3]) hat ergeben, dass sich das Plangebiet nicht mehr vollständig im Ausbreitungsbereich eines HQ100 befindet. Insoweit wird das erforderliche Benehmen (§ 74 Abs. 1 SächsWG) der unteren Wasserbehörde für die Bauvorhaben und Aufhöhungen, die außerhalb der Darstellung HQ100 gemäß der Darstellung in [3] liegen, in Aussicht gestellt. Das wurde bereits in Vorgesprächen kommuniziert. Das Benehmen für Maßnahmen in Bereichen, die sich weiterhin im Ausbreitungsbereich eines HQ100 befinden, ist an die Nachweise gemäß den Ausführungen in Punkt 2c) dieser Teilstellungnahme gebunden. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet / überschwemmungsgefährdeten Gebiet ist eine Bebauung nur unter Berücksichtigung von hochwasserangepassten Bauweisen möglich. Dabei ist die zu berücksichtigende Bemessungsgrundlage ein HQextrem=HQ300. Die Planunterlage Teil C ist dahingehend zu überarbeiten.	Die Planteile A, B und C werden geändert. Ein Wasserrechtliches Gutachten wurde angefertigt. Die neue Festsetzung erfordert eine Neuauslage. Im Rahmen eines Gutachtens wurde geprüft, ob die Festsetzungen des aufgestellten Bebauungsplanes die Bedingungen nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG erfüllen und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft berücksichtigen (§ 78 Abs. 2 WHG). Das Gutachten wurde der Unteren Wasserbehörde zur Verfügung gestellt und die daraus resultierenden Ergebnisse und Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 3 Bauweise → Pkt. 3.6 sowie → Pkt. 8.3 Hochwasserschutz Planteil C → Pkt. 5.4 und 5.7.3 sowie Anlage 5 zum Bebauungsplan</i>	

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 24.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Bis zum Wasserstand HQextrem 169,99 mü.NHN sind zur Schadensverhinderung bzw. -minderung dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen.		
Hinweis: 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. Dementsprechend wurden seitdem die Ufer und Uferbefestigungen unter Berücksichtigung eines gewissen Freibordes in einer Höhe ertüchtigt, die dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Schutzzielsetzung entsprach. Da die Weiterführung der statistischen Abflussauswertung in Bezug auf den Datenstand der Schutzzielsetzung eine veränderte Abflussstatistik ergeben hat, werden Teilbereiche des Plangebietes bei HQ200 [3] überschwemmt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Schutzziel HQ 200 der Ufermauer wird in den Planteil C aufgenommen. Siehe unter Pkt. 3a) der Stellungnahme.	
e) Punkt 5.6.3 Hochwasserschutz: Die Genehmigungspflichten ergeben sich aus den Regelungen des WHG und des SächsWG. Die VwV Planvorlagen war hierfür keine Rechtsgrundlage und ist zudem auch nicht mehr gültig. Auf die Ausführungen in Punkt 2c) dieser Teilstellungnahme wird verwiesen.	Die Planteile B und C werden korrigiert. Der Absatz wird korrigiert.	
f) Punkt 6.4 Abwasserbeseitigung: Die Niederschlagswassereinleitung in die Vereinigte Weißeritz sowie die Errichtung der zugehörigen Einleitbauwerke bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. wasserrechtlichen Genehmigung, die vor Errichtung der diesbezüglichen 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. Planteil C → Pkt. 6.4 „Abwasserbeseitigung“	

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 24.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
g) Punkt 7.6 Hochwasserschutz: Die Aussage dieses Punktes ist nicht klar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der besagte Punkt entfällt in der überarbeiteten Planfassung.	
h) Punkt 9 Rechtsgrundlagen: 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. 9 Rechtsgrundlagen</i>	
Denkmalschutz Die Belange des Denkmalschutzes sind berührt und werden durch die vorliegende Planung nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt. Die Planung ist entsprechend der Stellungnahme zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den betreffenden Stellen behandelt.	
Im Bebauungsplan (Planzeichnung) ist unter III. Hinweise, 3. Archäologie der Passus „Bodenfunde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)).“ wie folgt zu ergänzen: „Der Bauherr hat für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn die Erteilung	Der bestehende Hinweis in den Planteile B und C wird ergänzt. <i>Planteil B → Pkt. III Hinweise → Pkt. 3 Archäologie, Denkmalschutz</i> <i>Planteil C → Pkt. 7.2 Archäologie, Denkmalschutz</i>	

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 24.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>		
der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen.“		
Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen Denkmale nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden. Es erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan keine nachrichtliche Übernahme des in der Denkmalliste des Freistaates Sachsen eingetragenen Kulturdenkmales „Weißeritz-Mühlgraben“ (Objektnummer 08963896) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, betreffend das Flurstück 155/2 der Gemarkung Deuben sowie die Flurstücke 199 und 201 der Gemarkung Niedersächlich. Auch in der Begründung zum Bebauungsplan sind keine Aussagen zum konkreten Umgang mit dem Denkmal (hier teilweise verkehrsüberlagerte Fläche) enthalten. Im Teil C (Begründung) zum Bebauungsplan sind unter 3.1.3 Denkmalschutz, Archäologie die Absätze 1 und 2 dementsprechend zu korrigieren. Auch für die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Kulturdenkmale „Weißeritz-Mühlgraben“ sowie Poisenttalstraße 8 (Flurstück 158/a der Gemarkung Deuben) sollte aus Gründen der Eindeutigkeit eine Kennzeichnung als Denkmal erfolgen.	Die Planteile A, B und C werden ergänzt. Der Forderung wird entsprochen. Die Kulturdenkmale „Weißeritz-Mühlgraben“ und „Poisenttalstraße 8“ werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Siehe unter: Planteil A → Legende → Pkt. III Nachrichtliche Übernahmen → 5. Planzeichen Planteil B → Pkt. III Hinweise → Pkt. 3 Archäologie, Denkmalschutz Planteil C → Pkt. 7.2 Archäologie, Denkmalschutz und Pkt. 3.1.3 Denkmalschutz, Archäologie	
Unter III. Hinweise im Bebauungsplan (Planzeichnung) ist folgender Passus aufzunehmen: Maßnahmen im Bereich des denkmalgeschützten Mühlgrabens bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 12 SächsDSchG bzw. der denkmalschutzrechtlichen Zustimmung zur Baugenehmigung.	Die Planteile B und C werden geändert. Die neue Festsetzung erfordert eine Neuauslage Der geforderte Text wird in den Hinweisen in die Planunterlagen aufgenommen. Siehe unter: Planteil B → Pkt. III Hinweise → Pkt. 3 Archäologie, Denkmalschutz Planteil C → Pkt. 5.11 Regelungen für dem Denkmalschutz	
Wir bitten zu beachten, dass das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen und das Landesamt für Archäologie als Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Beide Behörden wurden im Rahmen der Trägerbeteiligung benachrichtigt und haben Stellungnahmen abgegeben.

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 24.09.21		
Bedenken/Hinweise		Abwägungsvorschlag
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Naturschutz Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB. In diesem Fall finden nur die artenschutzrechtlichen Belange Beachtung. Das naturschutzrechtliche Einvernehmen wird unter Einhaltung folgender Bedingung hergestellt:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorschläge werden an den betreffenden Stellen behandelt.	
 Das Artenschutzrechtliche Gutachten vom 30.07.2019 vom Büro Landschaftsökologie Moritz, Brösgen 8 in 01731 Kreischau/OT Brösgen wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Folgende Artenschutzrechtliche Auflagen sind lt. Gutachten zu erbringen: Nr. 7.2.3 Schaffung neuer Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten • 3x Nist- und Einbaustein Typ 24 (Fa. Schwegler oder gleichwertig) • 1x Wasseramsel- und Bachstelzenkasten Nr. 19 (Fa. Schwegler oder gleichwertig) Anbringung an Brücke • 4x Nist- und Einbaustein Typ 26 (Fa. Schwegler oder gleichwertig) • 2x Fassaden Einbaukasten 1 HE (Fa. Schwegler oder gleichwertig) Die Positionierung ist mit dem Fachbüro und der UNB abzustimmen. Nr. 7.3.3 Schaffung neuer Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten • Neupflanzung für gerodete Gehölze • Schaffung neuer Heckenstrukturen aus heimischen Wildsträuchern • 3x Nisthöhle 1 B (32mm Fluglochweite mit Marderschutz) • 1x Nisthöhle 1 B (26 mm Fluglochweite mit Marderschutz) • 1x Nisthöhle 1 B (ovales Flugloch) Nr. 7.4.2 Schaffung neuer Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten • 6x Fledermaus-Flachstein Typ 123 (Naturbedarf Strobel oder gleichwertig) => immer zwei direkt nebeneinander	Die Planteile B und C werden geändert. Die Aufnahme neuer Festsetzungen erfordert eine Neuauslage. Die Maßnahmen des Artenschutzgutachtens mit Benennung der Kastentypen, Vorgabe der Ökologischen Baubegleitung und Abstimmung mit der UNB werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 13 Artenschutzrechtliche Maßnahmen</i> <i>Planteil C → Pkt. 5.10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen</i>	

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 24.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
• 2x Fledermaus-Universal-Sommerquartier Typ 2FTFI zum Integrieren in die Fassade • Fledermausfreundlichen Attika in möglichst allen Ausrichtungen Die Positionierung ist in Abstimmung mit der UNB vorzunehmen. Schaffung von Kleinlebensräumen bzw. Strukturen zum Erhalt der Artenvielfalt. • Ganzjährige Blühflächen • Hecken- bzw. Baumpflanzungen • Einbringung kleiner Holz- oder Steinelemente Ansprechpartner für die Abstimmung der artenschutzrechtlichen Belange ist Herr Wosch. Telefon: 03501/515-3435.		
Immissionsschutz Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen zum Vorhaben keine Bedenken. Alle immissionsschutzrechtlichen Aspekte wurden ausreichend untersucht und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.	kein Abwägungserfordernis	
Forsthoheit Durch das Vorhaben werden forstliche Belange berührt. Unmittelbar angrenzend auf dem Flurstück 195/1 stockt Wald im Sinne §2 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG). Damit wird der geforderte Abstand zwischen Wald und Bebauung unterschritten. Zwischen der Waldfläche und der Bebauung verläuft auf dem Flurstück 197/1 ein öffentlich gewidmeter Fuß- und Radweg. Der Baumbestand innerhalb der Umzäunung des beantragten Bebauungsplangebietes ist kein Wald im Sinne § 2 SächsWaldG. Das nächstgelegene Gebäude des Bebauungsplanes ist im Bestand vorhanden und dient schon jetzt dem dauerhaften Aufenthalt von Personen. An dessen Kubatur soll nichts grundlegend verändert werden.	Der bestehende Hinweis in Planenteil B und C wird ergänzt. <i>Planenteil B → Pkt. III Hinweise → Pkt. 8 Angrenzendes Landschaftsschutzgebiet und Wald</i> <i>Planenteil C → Pkt. 7.7 Angrenzendes Landschaftsschutzgebiet und Wald</i>	

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 24.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>		
Gemäß § 25 Abs. 3 SächswaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein, die gleiche Entfernung trifft auf Gebäude zu. Gründe für den geforderten Walddabstand von 30 m sind u. a. die Sicherung von Leben und Gesundheit von Menschen gegen Gefahren durch umstürzende Bäume, fallende Äste oder Waldbrand. Auf dem Standort kann ein Umstürzen der Bäume oder ein Waldbrand nicht ausgeschlossen werden. Durch den öffentlich gewidmeten Fuß- und Radweg und das Bestandsgebäude wird die Bauabstandsregelung zwischen Wald und Gebäude ausgehebelt, da der Waldbesitzer schon jetzt eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht hat. Gleichwohl sollte dem Bauherm das erhöhte Gefährdungspotential durch den Wald gegenüber dem Gebäude und umgekehrt deutlich gemacht werden, so dass dieser ggf. entsprechende statische und brandschutztechnische Vorkehrungen treffen kann. Unter dieser Bedingung kann das Benehmen seitens der Forstbehörde gemäß § 25 Abs. 3 SächswaldG hergestellt werden.		
<u>Hinweis</u> Der Schneeball (Viburnum spec.) ist eine bedeutende Wirtspflanze für Phytophthora ramorum. Dieser pilzähnliche Organismus ist ein Erreger von Triebsterben, Feinwurzelzerstörung, Wurzelhalsfäule und Stammkrebs an Baum- und Straucharten. Er gehört nach EU-Recht zu den Quarantäneschaderregern und ist meldepflichtig. Pflanzen von Viburnum dürfen von ihrem Erzeugnisort nur mit einem Pflanzenpass an einem anderen Ort verbracht werden. Auf Grund der benachbarten Waldfläche und der in der Nähe befindlichen Klengartenanlage ist Schneeball aus der Pflanzliste zu streichen.	Die Planteile B und C werden korrigiert. Der Schneeball wird aus den textlichen Festsetzungen gestrichen. Die Begründung wird analog angepasst. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 11 Anpflanzungen, Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</i> <i>Planteil C → Pkt. 5.8.4 Anpflanzungen</i>	
Altlasten, Bodenschutz und Abfallrecht		

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 24.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen zum vorgelegten Bebauungsplan keine Einwände oder Bedenken. Die bodenschutzrechtlichen Belange, welche sich insbesondere auf die im Gebiet des Bebauungsplanes vorhandenen Bereiche mit nachgewiesenen Bodenbelastungen beziehen, werden in der vorliegenden Planung mittels der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hinreichend berücksichtigt.	kein Abwägungserfordernis	
<u>Hinweise</u> Gemäß § 8 Gewerbeabfallverordnung (GewAbtV) sind anfallende Bau- und Abbruchabfälle (Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik), insbesondere bei der Erschließung des Bebauungsplangebietes, möglichst getrennt voneinander zu erfassen und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen. Dies ist gemäß § 8 Abs. 3 GewAbtV zu dokumentieren. Sollten während der Planungs-, Erschließungs- und Bauarbeiten bisher nicht bekannte Kontaminationsherde festgestellt werden, ist der Bauherr entsprechend Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (Sächs-KrWBodSchG) verpflichtet, dies dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge als untere Bodenschutzbehörde sofort mitzuteilen. Dies gilt insbesondere bei Berührung oder Anschnitt kontaminierter Bereiche (z. B. erkennbar durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder der Beschaffenheit gegenüber dem Normalzustand) im Zuge von Erd- oder sonstigen Tiefbauarbeiten. In diesem Fall ist der Bauherr verpflichtet, unverzüglich die weitere Vorfahrungsweise mit der zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde (Landratsamt) abzustimmen. Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich sofort so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination wirksam verhindert wird.	Der Hinweis wird in die Planteile B und C aufgenommen. <i>Planteil B → Pkt. III Hinweise → Pkt. 9 Abfallentsorgung</i> <i>Planteil C → Pkt. 7.8 Abfallentsorgung</i>	

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 24.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Wirtschaftsförderung Zum Vorhaben bestehen aus Sicht der Stabsstelle Wirtschaftsförderung keine Einwände und es ergeben sich keine Hinweise. Die Entwicklungsabsicht des neuen Stadtzentrums der Großen Kreisstadt Freital wird aus Sicht der Wirtschaftsförderung ausdrücklich begrüßt. Damit wird das Vorhaben Bebauungsplan „Stadtzentrum - Areal Sächsischer Wolf ergänzt. Das Gesamtvorhaben 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 die Entwicklung eines zeitgemäßen Wohnangebotes zum angemessenen Preis mit einem vielfältigen Service- und Dienstleistungsangebot wird die Attraktivität der Entwicklungssachse „Wohnen an der Weißeritz“ gesteigert und das Stadtzentrum belebt. Besonders zu befürworten ist die Entstehung eines attraktiven Wohnquartiers an der Weißeritz als bedarfsgerechte Entwicklung eines Wohnstandortes, den Lückenschluss im Radwegenetz sowie die Revitalisierung von Brachflächen und Baulücken.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.	
Katastrophenschutz, Feuerwehr- und Rettungswesen Aus Sicht des Referats Katastrophenschutz ist es unverständlich, wie ein Wohngebiet in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet entstehen kann. Gerade nach den Ereignissen in Rheinland- Pfalz und Nordrhein-Westfalen (Sommer 2021) sollte mit einer höheren Sensibilität an derartige Bauungsvorhaben herangegangen werden. Die Argumentation mit einer hochwasserangepassten Bauweise ist aus unserer Sicht zu kurz gedacht. Wir stellen hier die Frage, ob und wie eine Risikokommunikation seitens der Stadt Freital mit der Bevölkerung des entstehenden Wohngebietes stattfindet. Den Bürgern muss bewusst sein, dass sie in einem Überschwemmungsgebiet wohnen werden. Weiterhin sollten sie die entsprechenden Maßnahmen im Ereignisfall kennen.	Die Planteile B und C werden geändert. Es wird ein Fachgutachten zum Hochwasserschutz angefertigt. Die Ausweisung des Wohngebietes wird aufgrund der langfristigen Entwicklungsziele der Stadt Freital in den informellen Planungen (u.a. INSEK) begründet. Die Nutzung dieser Fläche begründet sich aus dem Bestreben ein neues Stadtzentrum zu schaffen. Es gibt keine alternativen Flächen mit denselben Voraussetzungen (Zentrum, ÖPNV, Nahversorgung, Industriestandortumwandlung) für eine solche Entwicklung. Gemäß § 78 Abs. 3 WHG ist eine Bebauung trotz der Lage im Überschwemmungsgebiet zulässig, wenn das Vorhaben die dort definierten Vorgaben berücksichtigt. Diese Nachweise werden im Fachgutachten erbracht.	

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 24.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
	und der Unteren Wasserbehörde vorgelegt. Es wird ein Hinweis zur Notwendigkeit der Erstellung eines Evakuationszenario in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wird festgestellt, dass die Lage des Wohngebietes innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes dem Bebauungsplan eindeutig zu entnehmen ist. Bauherren werden somit frühzeitig über diesen Belang informiert. Siehe unter: Planteil B → Pkt. III Hinweise → Pkt. 9 Abfallentsorgung Planteil C → Pkt. 7.8 Abfallentsorgung	
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, Umlenkungen) von Straßen notwendig werden auf denen öffentlicher Personennahverkehr oder Schülerbeförderung stattfindet, ist dies rechtzeitig der Abteilung Schul- und Liegenschaftsmanagement, Bereich Schülerbeförderung und ÖPNV (Nummer) anzuzeigen. Das entsprechende Verkehrsunternehmen ist gleichfalls rechtzeitig zu informieren.	kein Abwägungserfordernis	
Menschen mit Behinderung Im Sinne der Inklusion sind die örtlichen Strukturen so zu gestalten, dass sie von Menschen mit und ohne Behinderung, Frauen und Männern, Kindern, alten Menschen, eben von der gesamten Bevölkerung genutzt werden können. Der Bedarf an barrierefreien Strukturen und Gebäuden inklusive Generationswohnen / Soziale Inklusion (gemeinsames Miteinander) wird in den nächsten Jahren erheblich steigen und sollte bei Planungen berücksichtigt werden.	kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes ergeben sich hierdurch nicht.	

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 24.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Bei der Erschließung des Geländes sollte daher darauf geachtet werden, dass die Vorgaben zur Barrierefreiheit eingehalten werden und Menschen mit Beeinträchtigung und Hilfsmitteln ausreichend Bewegungsraum haben, um das Wohnareal bei Bedarf nutzen zu können.		
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 Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes ergeben sich hierdurch nicht.	

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE – 24.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
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. 9 „Bestätigung des katastermäßigen Bestands“</i>	

02 LANDESDIREKTION SACHSEN – 16.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Der vorliegende Bebauungsplan steht auf Grund der Lage in einem im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge festgelegten Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz teilweise im Konflikt zu Erfordernissen der Raumordnung'. Auf die Begründung wird verwiesen.	kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden an den betreffenden Stellen behandelt.	
<u>Sachverhalt</u> Die Stadt Freital verfolgt das städtebauliche Ziel einer Aufwertung des Ortsteilzentrums Deuben. Dort soll ein neues Stadt(teil)zentrum mit Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen (vgl. in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan „Stadtzentrum - Areal Sächsischer Wolf“) entwickelt werden und das benachbarte Plangebiet ergänzend im Sinne einer Stadt der kurzen Wege der Wohnfunktion dienen. Das neue Stadtzentrum soll städtebaulich u. a. durch ein zehn- bis zwölfgeschossiges Wohnhochhaus markiert werden. Der Bebauungsplan „Stadtzentrum - Wohnareal Am Sachsenplatz“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die überplante Fläche hat eine Größe von ca. 2 ha und wird derzeit durch einen Recyclingbetrieb gewerblich genutzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Freital ist das Plangebiet im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche, teilweise auch als gemischte Baufläche dargestellt.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.	
<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.	

02 LANDESDIREKTION SACHSEN – 16.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
<u>Raumordnerische Bewertung</u> Grundlage für die raumordnerische Bewertung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 (LEP 2013) sowie im Weiteren die Festlegungen des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.	
Grundsätzlich entspricht die Wiedernutzung einer derzeit gewerblich genutzten Fläche für Wohnbauzwecke dem Ziel 2.2.1.7 LEP 2013. Allerdings liegt das Bebauungsplangebiet vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Weißeritz gemäß § 72 Abs. 2 SächsWG und befindet sich entsprechend dem Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 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. In diesem Zusammenhang ist der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge besondere Bedeutung beizumessen. Auf Grund der Lage des Plangebietes in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist darüber hinaus den fachgesetzlichen Regelungen (§ 78 Abs. 3 WHG) Rechnung zu tragen. Dazu wie auch bei der Beurteilung der Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise sind die Stellungnahmen der zuständigen Wasserbehörden maßgebend. Aus raumordnerischer Sicht sollte auch vor dem Hintergrund jüngster Hochwasserereignisse im Rahmen der Abwägung den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes Priorität gegenüber der angestrebten Siedlungsentwicklung eingeräumt werden.	Die Planteile A,B und C werden geändert. Ein wasserrechtliches Gutachten wurde angefertigt. Die neue Festsetzung erfordert eine Neuauslage. Im Rahmen eines Gutachtens wurde geprüft, ob die Festsetzungen des aufgestellten Bebauungsplanes die Bedingungen nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG erfüllen und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft berücksichtigen (§ 78 Abs. 2 WHG). Das Gutachten wurde der Unteren Wasserbehörde zur Verfügung gestellt und die daraus resultierenden Ergebnisse und Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Das besagte Gutachten wird fortan als Anlage zum Bebauungsplan geführt und im Zuge einer erneuten Offenlage I. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 3 Bauweise → Pkt. 3.6 sowie → Pkt. 8.3 Hochwasserschutz</i> <i>Planteil C → Pkt. 5.4 und 5.7.3 sowie</i> <i>Anlage 5 zum Bebauungsplan</i> 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.(sparsamer Umgang mit Grund und Boden) Eine dauerhafte Nutzungsaufgabe auf diesen Flächen ist unter dem Blickwinkel der Stadtentwicklung kein anzustrebendes Szenario. Die Planungen zur	

02 LANDESDIREKTION SACHSEN – 16.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
	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. Jede Planung, die bestimmungsgemäß auf Veränderung abzielt, ist dadurch gekennzeichnet, dass sie auf ein Interessengeflecht stößt. Somit kollidieren verschiedene Belange auch miteinander. Hier ist eine Gesamtabwägung zwischen der Schwere des Eingriffs und der Dringlichkeit der ihn rechtfertigenden Gründe erforderlich (Grundsatz der Verhältnismäßigkeit). Die Plangeberin gewichtet die Siedlungsentwicklung auf dem Planareal sehr hoch, versäumt jedoch auch nicht, ihre Verantwortung im Bezug auf den Hochwasserschutz wahrzunehmen, indem sie geeignete und umsetzbare Festsetzungen trifft. 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. 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 bei Nachweis der Voraussetzungen für die Bauvorhaben in Aussicht gestellt werden.	
Weiterhin sind der das Plangebiet querende Poisenbach nach Mündung des Mühlgrabens sowie der Mühlgraben selbst im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge als Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz festgelegt. Im Hinblick auf die gemäß Ziel 4.1.1.1 Regionalplan zu sichernde Funktion der Vorranggebiete Arten- und Biotopschutz als Kernbereiche des ökologischen Verbundsystems und eine mögliche Beeinträchtigung dieser durch den vorliegenden Bebauungsplan wird ebenfalls auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes sowie der zuständigen Naturschutzbehörde verwiesen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Weder der Regionale Planungsverband noch die Naturschutzbehörde erwarten eine Gefährdung des Vorranggebietes Arten- und Biotopschutz durch die Planung. Es entsteht keine Betroffenheit durch die Planung.	

02 LANDESDIREKTION SACHSEN – 16.09.21		
Bedenken/Hinweise		Abwägungsvorschlag
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Aus dem Raumordnungskataster ist über die bereits in dieser Stellungnahme dargestellte Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Weißeritz auch auf die Lage in einem Gebiet mit Grubenbauen unter Bergaufsicht gemäß § 8 SächsHohlrVO hinzuweisen. Außerdem grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet „Windberg“.	Die Planteile B und C werden ergänzt. Der Hinweis zum angrenzenden LSG ist bereits in den Planunterlagen enthalten. 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. 10 „Altbergbau“</i> <i>Planteil C → Pkt. 7.9 „Altbergbau“</i>	
Wir bitten Sie, uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens (Abwägung, Genehmigung, Inkraftsetzung) im Rahmen Ihrer gesetzlichen Mitteilungs- und Informationspflicht gemäß § 18 SächsLPiG zu informieren. ²	kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	

03 REGIONALER PLANUNGSVERBAND – 23.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
der Entwurf des o. g. Bebauungsplans wurde auf der Grundlage der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans' für die Region Oberes Elbtal/Osterzgebirge geprüft.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung	

03 REGIONALER PLANUNGSVERBAND – 23.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Das geplante Baugebiet liegt vollständig in einem Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion „Anpassung von Nutzungen — hohe Gefahr“.	kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden an den betreffenden Stellen behandelt.	
Auf Seite 20 der Begründung des Bebauungsplanentwurfs wird zutreffend der für diese Gebiete geltende Plansatz G 4.1.4.7 aus dem Regionalplan zitiert: „Noch unbebaute Bereiche in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion „Anpassung von Nutzungen - hohe Gefahr“ sollen von Bebauung freigehalten werden. Besiedelte Bereiche in diesen Vorbehaltsgebieten sollen bei einer Nutzungsaufgabe als Freiraum wiederhergestellt werden.“ Mit der vorgelegten Planung wurde dieser raumordnerische Handlungsauftrag jedoch nicht umgesetzt. Es soll ein Bereich unmittelbar neben einem der gefährlichsten Gewässer in Sachsen, der in der Gefahrenhinweiskarte des Freistaates in die höchste Gefährdungsklasse eingeordnet ist, mit Wohnungen bebaut werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. In Vorbehaltsgebieten ist bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Im vorliegenden Fall wird nach Abwägung der Interessen der Empfehlung nicht gefolgt. Der Bereich des Plangebietes wird derzeit als Industrie- und Gewerbestandort der Firma „Becker Umweltdienste GmbH“ genutzt und ist bereits entsprechend intensiv baulich überprägt. Der geplante Umzug der Firma bietet nun das Potenzial zur Neuordnung der Nutzung entsprechend der aus informellen Planungen der Stadt abgeleiteten Grundsätze (Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Stadtentwicklung Freital 2030plus) und des Städtebauliche Entwicklungskonzeptes „Ortsteilzentrumszentrum Deuben“ (SEKO). Bei dem Standort handelt es sich um eine Fläche 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 Vorangebiet 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 entsprechend den aktuellen Gefahrenkarten sowie den Erkenntnissen aus der 2D-Simulation mit dem Abfluss des	

03 REGIONALER PLANUNGSVERBAND – 23.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Aus der Begründung des Bebauungsplans ist nicht ersichtlich, dass der Grundsatz 4.1.4.7 auch abgewogen worden ist. Aus den aktuellen Daten der Landestalsperrenverwaltung Sachsen lässt sich erkennen, dass sich bereits bei einem Durchfluss HQ 300 Bereiche im Plangebiet herausbilden, in denen aufgrund von Fließgeschwindigkeit und Wassertiefe außerhalb von Gebäuden Lebensgefahr besteht. Das bedeutet, dass die Gebäude bei Hochwassergefahr frühzeitig evakuiert werden müssten, da die Bewohner ansonsten für die Dauer des Hochwassers und einen unbestimmten Zeitraum danach (Zugangsstraßen werden aufgrund der abgelagerten Sedimentfracht unpassierbar sein) in ihren Wohnungen eingeschlossen und u. a. von medizinischer Versorgung abgeschnitten sind. An dieser Situation vermag auch die vorgesehene hochwasserangepasste Bebauung nichts zu ändern, da keine Möglichkeit zum Verlassen der Häuser während des Hochwassers vorgesehen wurde.	Hochwasserereignisses 08/2002 im Planungsprozess betrachtet bzw. berücksichtigt und eine für diesen Standort höchstmögliche Sicherheit durch die getroffenen Festsetzungen erreicht. Gemäß den textlichen Ausführungen im Regionalplan zum Vorbehaltsgebiet (VBG) Hochwasservorsorge mit der Funktion Anpassung von Nutzungen – hohe Gefahr (G 4.1.4.7) ist die Darstellung im Regionalplan stark generalisiert und kann daher nur als grobe Orientierung verwendet werden. Bei konkreten Planungen sollte die Beurteilung der Gefährdung immer mit Hilfe der jeweils vorliegenden wasserwirtschaftlichen Daten (Gefahrenkarten und Gefahrenhinweiskarte) vorgenommen werden. Gemäß dem erstellten Wasserrechtlichen Gutachten ist davon auszugehen, dass sich das Plangebiet in einem Bereich befindet, in dem ausschließlich bei extremen Hochwasserereignissen (> HQ₂₀₀) mit einer hohen Gefahr zu rechnen ist. Zur Minimierung der Gefährdung wurden Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Vorsorge und der Nutzung getroffen. Die Begründung wurde dahingehend in den Punkten 4.2, 5.2 und 5.3 ergänzt. Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Für das Plangebiet wurde unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung ein wasserrechtliches Gutachten erstellt. Das besagte Gutachten wird fortan als Anlage zum Bebauungsplan geführt und im Zuge einer erneuten Offenlage i. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Im Gutachten wurde u. a. geprüft, ob die Festsetzungen des aufgestellten Bebauungsplanes die Bedingungen nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG erfüllen und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft berücksichtigen (§ 78 Abs. 2 WHG). Zusätzlich wurden die Auswirkungen der baulichen Änderungen im Plangebiet anhand einer 2D-Simulation mit dem Hochwasserabfluss des Ereignisses 08/2002 durchgeführt. Die für dieses Szenario angesetzten Abflusswerte basieren auf amtlichen Angaben der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen. Für das vom Regionalen Planungsverband beschriebene Szenario (Niederschlagssumme 400 mm) liegen keine amtlich bestätigten Abflusswerte vor. Die verwendeten Abflusswerte für das Szenario 08/2002 basieren auf Niederschlagssummen von 312 mm (Zinnwald-Georgenfeld) bis 354 (Altenberg), die	

03 REGIONALER PLANUNGSVERBAND – 23.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Die Gefährdung von künftigen Bewohnern und Rettungskräften muss bewertet und mit den verfolgten städtebaulichen Zielen abgewogen und das Ergebnis der Abwägung dokumentiert werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass sich demografiebedingt ein steigender Arbeitskräfteanteil im Pflegebereich und im Katastrophenschutz abzeichnet und der Anteil betreuungsbedürftiger Personen stetig wächst. In einem Extremhochwasserfall werden sehr große Teile des Stadtgebietes von Freital betroffen sein, so dass die Stadt Freital abwägen muss, ob man es sich leisten kann, die Anzahl der vom Hochwasser direkt betroffenen Einwohner noch weiter zu erhöhen. Die Ereignisse des Jahres 2021 in Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen haben gezeigt, dass Extremereignisse nicht so einfach zu beherrschen sind und dass dort auch infolge der Unterschätzung der Gefahrenlage im Rahmen der kommunalen Planung zahlreiche Anwohner und auch Rettungskräfte ihr Leben verloren haben. Für G 4.1.4.7 reicht eine Bewertung des Zustandes bei HQ 200 oder HQ 300 nicht aus, da der Regionalplan die Berücksichtigung eines dem größten wahrscheinlichen Hochwasser vergleichbaren Ereignisses verlangt. Das bedeutet für das Einzugsgebiet der Weißeritz eine Niederschlagssumme von 400 mm in 24 Stunden (zum Vergleich Ereignis 17. August 2002: Zinnwald-Georgenfeld 312 mm, Altenberg 354 mm). Dabei ist auch die Aussage auf Seite 20 der Begründung des Bebauungsplans, mit den neuen Daten der LTV könnten die stark generalisierten Darstellungen des (älteren) Regionalplanes teilweise widerlegt werden, richtig zu stellen. Die LTV hat allerdings keine Berechnungen für das dem Regionalplan zugrundeliegende Extremszenario vorgenommen. Die neuen Daten der LTV zeigen eine Entlastungswirkung insbesondere bis HQ 200, da die Hochwasserschutzanlagen teilweise bis auf dieses Niveau erfütigt worden waren. Zu bedenken ist jedoch, dass Extremereignisse, bei denen das Schutzniveau der technischen Anlagen überschritten wird, klimatisch bedingt in ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen werden.	über eine Zeit von 48 Stunden aufgezeichnet wurden. Das daraus resultierende Hochwasser wurde im Rahmen der Ereignisanalyse des Freistaates Sachsen in etwa einem HQ500 zugeordnet. Die Simulation der Abflussverhältnisse im Planzustand erfolgte demzufolge auf den höchsten Abflusswerten der Vereinigten Weißeritz, die amtlich bestätigt sind. Nach Aussage des Regionalen Planverbandes basieren die festgesetzten Vorbehaltsgebiete selbst auf der Gefahrenhinweiskarte unter Berücksichtigung des Weißeritzhochwassers von 2002. Die bei der 2D-Simulation mit dem Hochwasserabfluss 08/2002 ermittelten Überschwemmungsflächen zeigen eine relativ gute Übereinstimmung mit den in den Hinweiskarten dargestellten Überschwemmungsflächen des HQextrem. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass mit der durchgeführten Simulation eine bestmögliche Annäherung an das vom Regionalen Planungsverband beschriebene Szenario erfolgt ist und die Gefährdungsabschätzung auf einer belastbaren Basis erfolgte und dem Hinweis des Regionalen Planverbandes somit teilweise gefolgt wurde. Jede Planung, die bestimmungsgemäß auf Veränderung abzielt, ist dadurch gekennzeichnet, dass sie auf ein Interessengeflecht stößt. Somit kollidieren verschiedene Belange auch miteinander. Hier ist eine Gesamtabwägung zwischen der Schwere des Eingriffs und der Dringlichkeit der ihn rechtfertigenden Gründe erforderlich (Grundsatz der Verhältnismäßigkeit). Die Plangeberin gewichtet die Siedlungsentwicklung auf dem Planareal sehr hoch, versäumt jedoch auch nicht, ihre Verantwortung im Bezug auf den Hochwasserschutz wahrzunehmen, indem sie geeignete und umsetzbare Festsetzungen trifft.	

03 REGIONALER PLANUNGSVERBAND – 23.09.21		
Bedenken/Hinweise		Abwägungsvorschlag
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Mit in die Abwägung einzustellen ist auch die Tatsache, dass durch die geplante Anhebung des Geländes der Raum für den Abfluss und den Rückhalt von Hochwasser eingeschränkt wird mit der Folge, dass sich das Gefährdungspotenzial in der Umgebung und damit in anderen besiedelten Bereichen erhöht.	Dem Hinweis wird gefolgt Im Rahmen des erstellten wasserrechtlichen Gutachtens erfolgte eine 2D-Simulation des Planzustandes (Berücksichtigung der geplanten Bebauung in den Arealen "Sächsischer Wolf" und "Am Sachsenplatz") mit den Abflusswerten des Hochwasserereignisses 08/2002. Die ersten Simulationsergebnisse zeigten signifikante und erhebliche Auswirkungen auf den betrachteten Extremhochwasserabfluss. Für das südwestlich gelegene Wohngebiet (Mühlenviertel) wurden nachteilige Auswirkungen in Form einer Wasserspiegelanhebung um lokal bis zu 50 cm ermittelt. Aus diesem Grund wurde in den B-Plan die Festsetzung aufgenommen, die Tiefgaragen flut- und durchströmbar zu gestalten. Mit einer weiteren Simulation konnte nachgewiesen werden, dass mit einer solchen Festsetzung die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf dem Areal "Am Sachsenplatz" auf den betrachteten Hochwasserabfluss weitestgehend neutralisiert werden konnten. Die verbleibenden nachgewiesenen Auswirkungen stehen weitestgehend mit der geplanten Bebauung auf dem Areal "Sächsischer Wolf" in Verbindung und wurden bereits im Zusammenhang mit dessen Bebauungsplan abgewogen. Bei einer durchströmbaren Gestaltung der Tiefgaragen auf dem Areal "Am Sachsenplatz" sowie auf einen weitestgehenden Verzicht von Geländeanhebungen im südlichen Bereich des Geltungsbereiches ist nachweislich davon auszugehen, dass eine signifikant nachteilige Erhöhung des Gefährdungspotenzials in den angrenzenden Siedlungsbereichen bei einem Extremhochwasser der Vereinigten Weißeritz durch die geplante Bebauung auf dem Areal "Am Sachsenplatz" nicht zu erwarten ist. Dem Hinweis wurde somit gefolgt.	
Als nachrichtliche Übernahme ist ein Hohlraumverdachtsgebiet ausgewiesen. Der Standort ist im Regionalplan als Bergbaufolgelandschaft des Steinkohlebergbaus und des Uranerzbergbaus dargestellt. Der Stellungnahme des sächsischen Oberbergamtes hierzu ist besondere Bedeutung beizumessen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Sächsische Oberbergamt wurde als TÖB beteiligt und der Hinweis auf das Hohlraumverdachtsgebiet in die Planunterlagen aufgenommen. Siehe unter: <i>Planenteil B → III Hinweise → Pkt. 10 „Altbergbau“</i> <i>Planenteil C → Pkt. 7.9 „Altbergbau“</i>	

05 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE – 17.08.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
das o. g. Vorhaben berührt Belange des Landesamtes für Denkmalpflege lediglich in einem Punkt, und zwar betreffend den Weißeritz-Mühlgraben. Nach unserer Kartierung ist dieser Graben im Bereich der nördlichen ca. 50 % des Abschnitts zwischen Poisenttalstraße und Weißeritzzeimündung (mit Beginn im Knick ca. 10 m nördlich der Einmündung des Poisenbachs) unterirdisch, d. h. verrohrt. In Ihrer Plandarstellung erscheinen die nördlichen 2/3 des uns als verrohrt erwarteten Teilstücks hingegen freiliegend! Diese Situation ist zunächst zu klären und etwaige beabsichtigte Veränderungen bedürfen dann natürlich der Abstimmung mit den Denkmalbehörden und schließlich der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planteile A,B und C werden geändert. Eine Veränderung des Poisenbaches bzw. des Mühlgrabens ist nicht geplant. Die Darstellung entspricht gemäß der Vermessergrundlage dem aktuellen Zustand. Die Kulturdenkmale „Weißeritz-Mühlgraben“ und „Poisentalstraße 8“ werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Siehe unter: Planenteil A → <i>Legende</i> → Pkt. III <i>Nachrichtliche Übernahmen</i> → 5. <i>Planzeichen</i> Planenteil B → Pkt. III <i>Hinweise</i> → Pkt. 3 <i>Archäologie, Denkmalschutz</i> Planenteil C → Pkt. 7.2 <i>Archäologie, Denkmalschutz und Pkt. 3.1.3 Denkmalschutz, Archäologie</i>	

06 LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE – 23.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
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	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.	

06 LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE – 23.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
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 Seitens des LfULG stehen dem Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen erweiterte Anforderungen zum Radonschutz die zu beachten sind. Wie in den Planungsunterlagen aufgeführt empfehlen auch wir, vor Baubeginn von einem auf diesem Gebiet erfahrenen Ingenieurbüro radiologische Untersuchungen durchführen zu lassen. Zur Begründung und zum weiteren Vorgehen siehe Gliederungspunkt 2. Wir empfehlen außerdem, die in Punkt 3 aufgeführten fachlichen Anforderungen und geologischen Hinweise in die weitere Planbearbeitung einzubeziehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung der Gliederungspunkte 2 und 3 der Stellungnahme verwiesen.	
Die Belange des Fluglärms, der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.	
2 Natürliche Radioaktivität 2.1 Unterlagen [1] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.	

06 LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE – 23.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz. [2] 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. [3] 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. [4] 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). [5] Schreiben des Ingenieurbüros W.Werkplan GmbH vom 13.08.2021 [6] mit [5] u. a. überreichte Unterlagen: Bebauungsplan „Stadtzentrum - Wohnareal Am Sachsenplatz“ Große Kreisstadt Freital, Planfassung vom 18.05.2021 a) Teil B – Textliche Festsetzungen b) Teil C - Begründung		

06 LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE – 23.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
2.2 Prüfergebnis Das zu überplanende Gebiet liegt in der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 21 (Freital), Teilfläche Freital-Deuben [1]. Laut Kataster [1] liegen uns gegenwärtig keine konkreten Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. In den Planungsunterlagen [6b] wird jedoch unter Punkt „3.1.2 Boden“ darauf hingewiesen, dass bei den durchgeführten Bodenuntersuchungen u.a. anthropogene Auffüllungen mit Kohle- und Schlackeresten angetroffen wurden. Im Freitaler Gebiet werden häufig Rückstände aus Asche und Schlacke der Freital-Döhleener Steinkohle, aber auch Bergematerialien des Steinkohle- und Uranerzbergbaus angetroffen. Sie wurden über Jahrhunderte bspw. für Aufschüttungen und Wegebefestigungen sowie als Baustoffzusätze (Mörtel, Schall- und Wärmedämmung in Zwischendecken) verwendet. Insbesondere die Schlacken und Aschen weisen wegen geologischer Besonderheiten der abgebauten Steinkohle (Uranparagenese) Radioaktivitätskonzentrationen auf, die über dem üblichen natürlichen Konzentrationsniveau von Gesteinen und Böden liegen.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.	
Wie in den Planungsunterlagen [6a] unter Punkt „6 Strahlenschutz“ aufgeführt, empfehlen auch wir, vor Baubeginn von einem auf diesem Gebiet erfahrenen Ingenieurbüro radiologische Untersuchungen durchführen zu lassen. Abhängig vom Ergebnis der Untersuchungen ist ggf. eine Entlassung aus der strahlenschutzrechtlichen Überwachung zu beantragen, wenn die gesetzlichen Überwachungsgrenzen für den jeweiligen vorgesehenen Verwertungs- oder Beseitigungsweg überschritten werden (§ 62 StrlSchG [2], § 29 StrlSchV [3]).	Der Hinweis wird in die Planteile B und C aufgenommen. Der bestehende Hinweis zum Strahlenschutz wird ergänzt. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. III Hinweise → Pkt. 6 Strahlenschutz</i> <i>Planteil C → Pkt. 7.5 Strahlenschutz</i>	

06 LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE – 23.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
In den Planungsunterlagen [6b] wurde außerdem unter Punkt „7.5 Strahlenschutz“ die Aussage „Auf dem Gebiet liegt laut aktueller Erkenntnisse keine erhöhte Radonkonzentration vor.“ getroffen. Dem müssen wir widersprechen, das das Plangebiet sich in einem sogenannten Radonvorsorgegebiet [4] befindet. Daher sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgend erweiterten Anforderungen zum Radonschutz, sowie die Anforderungen bei evtl. geplanten Arbeitsplätzen, zu beachten.	Der Planteil C wird korrigiert. Die angesprochene Passage wird in der Begründung korrigiert und die Hinweise unter Pkt. 2.3 der Stellungnahme mit aufgenommen. Siehe unter: <i>Planteil C → Pkt. 7.5 Strahlenschutz</i>	
Zum vorliegenden Vorhaben bestehen bei Berücksichtigung der oben angeführten Hinweise und Beachtung nachfolgender Anforderungen keine weiteren Bedenken.	kein Abwägungserfordernis	
2.3 Anforderungen zum Radonschutz Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.	Die Planteile B und C werden ergänzt. Die Hinweise 1 – 5. werden in den Bebauungsplan zum vorhandenen Hinweis „Strahlenschutz“ aufgenommen – siehe unter: <i>Planteil B → III Hinweise → Pkt. 6 „Strahlenschutz“</i> <i>Planteil C → Pkt. 7.5 Strahlenschutz</i>	

06 LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE – 23.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>		
Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung [4] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [2] 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 zu überplanende Gebiet in einem Radonvorsorgegebiet [4] liegt, sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den all-gemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen und eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV [3] 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.		
2.4 Anforderungen zum Radonschutz am Arbeitsplatz Das Strahlenschutzgesetz [2] verpflichtet die Verantwortlichen für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration, wenn sich die Arbeitsplätze in einem Keller oder Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden.	Die Planteile B und C werden ergänzt. Die Hinweise werden in den Bebauungsplan zum vorhandenen Hinweis „Strahlenschutz“ aufgenommen – siehe unter: <i>Planteil B → III Hinweise → Pkt. 6 „Strahlenschutz“</i>	

06 LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE – 23.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
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. Wird an einem Arbeitsplatz eine Überschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m³ 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 erfolgt sein. Wird danach weiterhin der Referenzwert überschritten, sind die betroffenen Arbeitsplätze beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Referat 54 - Strahlenschutz - Atlanten, 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). Bei Fragen zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) Referat 54: Strahlenschutz - Atlanten, Radon, Notfallschutz: ☐ Söbrigener Straße 3a, 01326 Dresden Pillnitz ☐ Telefon: (0351) 2612-5414 ☐ Telefax: (0351) 2612-5399 E-Mail: jeanette.honolka@smul.sachsen.de Internet: www.ifulg.sachsen.de	Plantel C → Pkt. 7.5 Strahlenschutz	

06 LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE – 23.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
2.5 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle: ☐ Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz ☐ Telefon: (0371) 46124-221 Telefax: (0371) 46124-299 E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de Internet: www.smul.sachsen.de/bful https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.	
3 Geologie 3.1 Verwendete Unterlagen [1] Anschreiben Architekturbüro W.Werkplan GmbH aus Freital, Frau Pfütznauer zu o.g. Vorhaben vom 13.08.2021 mit digitalen Unterlagen [2] Große Kreisstadt Freital: Bebauungsplan " Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz " bestehend aus Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung, aufgestellt durch W.Werkplan GmbH aus Freital, 05/2021 [3] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Geodatenbanken und geologische Karten der Abteilung Geologie mit digitaler geologischer Karte GK25 Blatt Freital Nr. 5047, M. 1 : 25.000	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.	

06 LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE – 23.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
[4] Bund der Ingenieure für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Kulturbau e.V. (BWK): BWK-Regelwerk, Merkblatt BWK-M8: Ermittlung des Bemessungs-grundwasserstandes für Bauwerksabdichtungen (Stand: September 2009)		
3.2 Prüfumfang und Prüfergebnis Die übergebenen Unterlagen [2] wurden auf geologische Belange anhand unserer Datenlage in [3] geprüft. Nach Prüfung der öffentlichen Belange bestehen aus geologischer Sicht keine Bedenken zum o.g. Vorhaben. Aus fachlicher Sicht ergeben sich jedoch Anforderungen für die weitere Planung, die beachtet und umgesetzt werden sollen. In der weiteren Planung empfehlen wir außerdem nachfolgende Hinweise zu berücksichtigen.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung. kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden an den betreffenden Stellen behandelt.	
Das Plangebiet befindet sich nach [2] und [3] innerhalb eines gesetzlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes der Vereinigten Weißeritz. Dieser Umstand ist in den weiteren Planungsschritten hinsichtlich Planung von Sicherungsvorkehrungen für eine hochwassersichere Bauweise zu beachten. Die Bauwerke sollten so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind. Dazu sind für Geländeanhebungen und Gebäudeunterbaupolster hochwasserangepasste Baumaterialien aus wasserbeständigen, natürlichen Korngemischen, frei von quellfähigen und Recyclingmaterialien wie Ziegel-/ Gipsanteilen zu verwenden. Der erosionssichere Einbau, z.B. durch Umhüllung mittels Geotextil ist dabei zu empfehlen. Weiterhin sind die Auftriebssicherheit sämtlicher Bauwerke, der Schutz gegen Unterspülung der Fundamente und Bauwerksabdichtungen gegen drückendes Grundwasser mit druckwassersicherer Außenwanddurchführung zu berücksichtigen. Hinsichtlich des methodischen Vorgehens zur Bemessung von Wasserständen für Bauwerke verweisen wir auf das Regelwerk [6].	Die Planteile A,B und C werden geändert. Ein hydrologisches Gutachten wird angefertigt. Die neue Festsetzung erfordert eine Neuauslage. Im Rahmen eines Gutachtens wurde geprüft, ob die Festsetzungen des aufgestellten Bebauungsplanes die Bedingungen nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG erfüllen und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft berücksichtigen (§ 78 Abs. 2 WHG). Das Gutachten wurde der Unteren Wasserbehörde zur Verfügung gestellt und die daraus resultierenden Ergebnisse und Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Siehe unter: Planteil B → Pkt. 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 3 Bauweise → Pkt. 3.6 sowie → Pkt. 8.3 Hochwasserschutz Planteil C → Pkt. 5.4 und 5.7.3 sowie Anlage 5 zum Bebauungsplan	

06 LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE – 23.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Wir halten es für erforderlich, die Untere Bauaufsichtsbehörde und die Untere Wasserbehörde im Verfahren einzubeziehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
3.3.2 Baugrunduntersuchungen Für die Planung von Neubauten und Erschließungsbauwerken sollen Standortkonkrete und auf die Bauaufgabe sowie den Planungsstand ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Für eine wirtschaftlich und bautechnisch sinnvolle Planung, Ausschreibung und Bauausführung sind Kenntnisse zum Baugrund, seiner Tragfähigkeit, den Grundwasserverhältnissen, der Standortsicherheit, der Ausweisung von Homogenbereichen hinsichtlich der gewählten Bauverfahren und zu Kennwerten notwendig. Die geplanten Neu- baumaßnahmen sollen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, um den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und zu erbringenden Nachweisen einzugrenzen.	Die Planteile B und C werden ergänzt. Die Hinweise werden in den Bebauungsplan zum vorhandenen Hinweis „Bohran- zeige- und Bohrergebnismittelungspflicht“ aufgenommen – siehe unter: <i>Planteil B → III Hinweise → Pkt. 5 „Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungs- pflicht“</i> <i>Planteil C → Pkt. 7.4 Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht</i>	
3.4 Hinweise 3.4.1 Allgemeine geologisch-hydrogeologische Situation im Plange- biet Die Angaben zur geologischen Situation in [2]/ Begründung S. 12 werden anhand unserer Datenlage in [3] bestätigt.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.	
3.4.2 Regelung Geologiedatengesetz (GeolDG) Baugrundbohrungen sind dem LfULG nach GeolDG spätestens zwei Wo- chen vor Beginn anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal des LfULG „ELBA.SAX“ empfohlen.	Der Hinweis wird in die Planteile B und C aufgenommen. Siehe unter: <i>Planteil B → III Hinweise → Pkt. 5 „Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungs- pflicht“</i>	

06 LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE – 23.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>		
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 GeoIDG).	Planteil C → Pkt. 7.4 „Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht“ Das GeoIDG wird als Rechtsgrundlage ergänzt. Siehe unter: Planteil B → IV Rechtliche Grundlage Planteil C → 9 Rechtsgrundlagen	
3.4.3 Übergabe von Ergebnisberichten Wurden oder werden im Auftrag der Stadt Freital oder ihrer öffentlichen 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: Planteil B → III Hinweise → Pkt. 5 „Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht“ Planteil C → Pkt. 7.4 „Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht“	
3.4.4 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 einsehen. In der Planungsfläche liegen im Sächsischen Geodatenarchiv [3] zwei Baugrundbohrungen von 10 m Tiefe und zwei weitere bis 4 m und 5 m Tiefe, teilweise mit Stichtagsgrundwasserstand, vor. Diese können unter der Internetadresse https://www.geologie.sachsen.de (Link „Daten und Produkte“ / „Digitale Bohrungsdaten“ / „Bohrpunkte im Viewer ansehen“) lagemäßig recherchiert werden. Zur Übergabe dieser Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de notwendig. Bei Eignung empfehlen wir, diese Daten in die Vorbereitung von Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.	kein Abwägungserfordernis Der Hinweis wird ggf. beim Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.	

06 LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE – 23.09.21		
Bedenken/Hinweise		Abwägungsvorschlag
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
3.4.5 Hohlraumgebiet Die Planfläche befindet sich innerhalb eines Gebietes mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 8 der Sächsischen Hohlraumverordnung. Die Zuständigkeit dafür liegt beim Sächsischen Oberbergamt Freiberg. Es wird empfohlen, das Sächsische Oberbergamt zum Vorhaben zu beteiligen (<i>Anschrift</i>).	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. 10 „Altbergbau“</i> <i>Planteil C → Pkt. 7.9 Altbergbau</i>	

08 LANDESTALSPERRENVERWALTUNG – 21.09.21		
Bedenken/Hinweise		Abwägungsvorschlag
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
1. Grundlage für die Stellungnahme Email des Planungsbüros W.WERKplan GmbH vom 13.08.2021 Unterlagen zum Entwurf des B-Planes: • Teil A: Planzeichnung, M 1:500 • Teil B: Festsetzungen • Teil C: Begründung • Anlage 01 Artenschutzgutachten • Anlage 02 Bodengutachten • Anlage 03 Schallimmissionsprognose		kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.

08 LANDESTALSPERRENVERWALTUNG – 21.09.21		
Bedenken/Hinweise		Abwägungsvorschlag
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
2. Feststellungen Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital hat den B-Plan i. d. F. vom 18.05.2021 für das Plangebiet "Stadtzentrum -Wohnareal Am Sachsenplatz" 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. Der B-Plan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Das Plangebiet, welches derzeit noch als Gewerbestandort genutzt wird, soll in Verbindung mit der Entwicklung des urbanen Stadtzentrums auf der nördlichen Seite der Vereinigten Weißeritz (Areal Sächsischer Wolf) zum Wohnstandort umgewandelt, entsiegelt und städtebaulich neugeordnet werden. Im neu zu errichtenden Wohnquartier sind neben Wohngebäuden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nicht störende Gewerbe-/Handwerksbetriebe und der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes vorgesehen. Geplante Flachdächer sollen begrünt werden. Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Großen Kreisstadt Freital, im Stadtteil Deuben und wird im Norden von der Vereinigten Weißeritz begrenzt. Die Vereinigte Weißeritz ist ein Gewässer 1. Ordnung und wird durch die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsens (LTV) unterhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll teilweise in den bestehenden Regenwasserkanal und in die Vereinigte Weißeritz eingeleitet werden. Vorabstimmungen mit der LTV erfolgten bereits.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.	

08 LANDESTALSPERRENVERWALTUNG – 21.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
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.	
Das Ufer der Vereinigten Weißeritz wird rechtsseitig 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. saniert wurde. Somit erfüllt sie zwar eine Hochwasserschutzfunktion, die Unterhaltungslast obliegt jedoch weiterhin der Stadt Freital als Eigentümer des Flurstückes, auf dem die Stützmauer sich befindet.	Die Planteile B und C werden ergänzt. Der Hinweis, dass die Unterhaltungslast der Stützmauer dem jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 157 der Gemarkung Deuben obliegt, wird in den Bebauungsplan aufgenommen – siehe unter: <i>Planteil B → III Hinweise → Pkt. 11 „Unterhalt der Hochwasserschutzmauern“</i> <i>Planteil C → Pkt. 7.10 Unterhalt der Hochwasserschutzmauern</i>	
Der Gewässerrandstreifen von 5 m Breite wird von Bebauung freigehalten. Im Anschluss daran soll eine freiwachsende Hecke gepflanzt werden. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Weißeritz wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.	

08 LANDESTALSPERRENVERWALTUNG – 21.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Das Plangebiet 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. Gemäß den aktuellen Modellierungsergebnissen (Arbeitsdaten der LTV wurden dem Planer übergeben) verringert sich die Betroffenheit bei HQ 100. Zum Schutz vor Hochwasser sollen entsprechende bauliche Maßnahmen für eine hochwasserangepasste Bauweise im Rahmen der Genehmigung festgelegt werden. Bereits im B-Plan werden Maßnahmen in diesem Sinne festgesetzt, wie die Anhebung des Geländes parallel zur Weißeritz, die Ausrichtung der Gebäude zu Gunsten eines zügigeren Wasserabflusses sowie das Anlageng von Gründächern als Retentionsfläche für Regenwasser.	Die Planteile A, B und C werden korrigiert. Resultierend aus der Stellungnahme der zuständigen Wasserbehörde wird die wasserrechtliche Einstufung des Plangebietes in die Planunterlagen aufgenommen. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 8.3 Hochwasserschutz</i> <i>Planteil C → Pkt. 5.7.3 „Hochwasserschutz“</i>	
3. Stellungnahme 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. g 74 SächsWG sowie gemäß § 78b Abs. 1 WHG i. V. m. § 75 SächsWG geltenden wasserrechtlichen Regelungen zu Bebauungen in Überschwemmungsgebieten (HO 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 Verschlechterungsverbotes (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 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.

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.

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.

Die Planteile A,B und C werden geändert.

Ein hydrologisches Gutachten wird angefertigt.

Die neue Festsetzung erfordert eine Neuauslage.

Im Rahmen eines Gutachtens wurde geprüft, ob die Festsetzungen des aufgestellten Bebauungsplanes die Bedingungen nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG erfüllen und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft berücksichtigen (§ 78 Abs. 2 WHG). Das Gutachten wurde der Unteren Wasserbehörde zur Verfügung gestellt und die daraus resultierenden Ergebnisse und Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird fortan als Anlage zum Bebauungsplan geführt und im Zuge einer erneuten Offenlage I. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Siehe unter:

Planteil B → Pkt. 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 3 Bauweise → Pkt. 3.6 sowie → Pkt. 8.3 Hochwasserschutz

Planteil C → Pkt. 5.4 und 5.7.3 sowie

Anlage 5 zum Bebauungsplan

08 LANDESTALSPERRENVERWALTUNG – 21.09.21		
Bedenken/Hinweise		Abwägungsvorschlag
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
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 Verklausung). - 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 rechtsseitige Uferbefestigung, die 2005 im Rahmen der Hochwasserschadensbeseitigung errichtet wurde, ist baulich nicht zu verändern. - Die Unterhaltungslast der Rad-/ Fußgängerbrücke einschließlich Gewässersohle im Brückenbereich trägt der Eigentümer. - Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorliegen der konkreten Planung möglich.		Der Planteil C wird ergänzt. Es wird festgestellt, dass die nebenstehend aufgeführten Hinweise nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes, sondern vielmehr die spätere konkrete Erschließungsplanung und -umsetzung betreffen. Vorsorglich wird zukünftig in der Bebauungsplanbegründung auf die DIN 19661 hingewiesen. Siehe unter: <i>Planteil C → Pkt. 5.6.1 „Fußgänger- / Fahrradverkehr“</i>.

09 SÄCHSISCHES OBERBERGAMT – 23.08.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Mit Ihrem Schreiben vom 13. August 2021 beteiligten Sie das Sächsische Oberbergamt als Träger öffentlicher Belange an oben genanntem Vorhaben. Nach nochmaliger Prüfung der vorliegenden Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die bergamtliche Stellungnahme 2017/1719 zu o.a. Vorhaben auch für den vorliegenden Antrag weiter gültig ist. Die eingereichten Unterlagen werden zu den Akten genommen.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.	
Schreiben vom 06.02.2018		
mit Ihrem Schreiben vom 20. Dezember 2017 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 bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Plangebietes wurde in ca. 250 m Teufe Steinkohle abgebaut. Die abbaubedingten Bodenbewegungen sind erfahrungsgemäß abgeklungen. Nach den uns bekannten Unterlagen sind im Bereich des Vorhabens keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung. Der Hinweis wird in den Planteil C aufgenommen. Der Hinweis auf den Altbergbau wird in die Begründung aufgenommen. Siehe unter: Planteil C → Pkt. 3.1.2 Boden und Pkt. 7.9 Altbergbau	
Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen. Weitere Belange des Sächsischen Oberbergamtes sind nach den uns vorliegenden Unterlagen durch das Vorhaben nicht betroffen.	Der Hinweis wird in die Planteile B und C aufgenommen. Der Verweis auf die Lage im Gebiet mit Hohlräumen wird in die Hinweise aufgenommen. Siehe unter: Planteil B → III Hinweise → Pkt. 10 „Altbergbau“ Planteil C → Pkt. 7.9 Altbergbau	

14 EISENBAHNBUNDESAMT – 23.09.21		
Bedenken/Hinweise		Abwägungsvorschlag
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
ihr Schreiben ist am 20.08.2021 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 Bahnstromfemleitungen (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.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.	
Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes werden zu der zur Stellungnahme vorgelegten Unterlagen Einwendungen und/oder Bedenken grundsätzlicher Art nicht erhoben. 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Entfernung, sind durch das Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf Anlagen der Eisenbahnstrecke oder den Bahnverkehr zu erwarten.	

14 EISENBAHNBUNDESAMT – 23.09.21		
Bedenken/Hinweise		Abwägungsvorschlag
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
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 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 bestehenden der 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.		Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet. Es erfolgt keine Planänderung.

22 FREITALER STADTWERKE GMBH – 30.08.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
die bei uns eingereichten Unterlagen zum o. g. Bauvorhaben wurden entsprechend Ihrer Anfrage bearbeitet. Als Anlage erhalten Sie unsere Stellungnahme mit Auszügen der Bestandsunterlagen, mit dem in unserer Rechtsträgerschaft befindlichem Leistungsbestand, sowie durch uns betriebene Anlagen.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.	
Bauliche Veränderungen an o.g. Grundstück sind bei uns anzuzeigen. 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 Leistungsbestand 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.	Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet. Es erfolgt keine Planänderung.	
Zustimmung zum Bauvorhaben wird vorbehaltlich der Einhaltung der Bedingungen gemäß nachfolgender Stellungnahmen erteilt.	Die Hinweise werden an den betreffenden Stellen behandelt.	
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.	Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet. Notwendige Anträge werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen bei den FSW gestellt. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes ergeben sich hierdurch nicht.	

22 FREITALER STADTWERKE GMBH – 30.08.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
<u>Fachbereich Netzbetrieb</u> Ansprechpartner: Herr Mühle +49 351 64828-814 Robert.Muehle@FTL-Stadtwerke.de Den Bestand unserer Versorgungsleitungen, betriebseigenen Fernmelde- und Telekommunikationsleitungen, sowie Anlagen der Stadtbeleuchtung, entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1,2). Als Anlagen erhalten Sie folgende Merkblätter, welche zwingend zu berücksichtigen sind: - Richtlinie zur Herstellung von Leitungsgräben für Mikrorohr (Glasfaser), Gas- und Strom - Arbeiten im Bereich von Versorgungsleitungen	Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet. Im Rahmen des Erschließungsplanes werden die Lagen der vorhandenen Versorgungstrassen und die neuen, nach Bedarf ausgelegten Trassierungen abgestimmt und mit der Objektplanung abgeglichen. ggf. werde Vereinbarungen zu Umverlegungen getroffen. Die erforderlichen Schachtscheine werden vor Ausführung von Arbeiten eingeholt und Abstimmungen vor Ort getroffen	
<u>Medienverantwortliche:</u> Strom: Herr Klinge +49 351 64828-610 Gas: Herr Oeppert +49 351 64828-810 Fernmeldung und Telekommunikation: Herr Manske +49 351 64828-710 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 DVGW/Hinweis 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.	Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.	

22 FREITALER STADTWERKE GMBH – 30.08.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
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 des Strom-Mastes 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, Tiefbohren 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. Für Fragen zu Strom-, Gas- und Glasfaser-Netzanschlüssen steht Ihnen unser Ansprechpartner für Netzanschlüsse gern zur Verfügung: Herr Cruno Telefon: +49 351 64828-561 Telefax: +49 351 64828-151 E-Mail: Netzanschluesse-Management@FTL-Stadtwerke.de		
Fachbereich Netzservice Ansprechpartner: Herr Mühle +49 351 64828-814 Robert.Muehle@FTL-Stadtwerke.de Das betrachtete Gebiet ist mit Elektroenergie, Erdgas und Telekommunikation erschlossen. Die interne Erschließung mit den Medien Mittelspannung einschließlich erforderlicher neuer Umspannstation, Niederspannung, Telekommunikation und ND-Gasleitung und eventuell mit Strom für Elektroladesäulen ist mit uns abzustimmen.	Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet. Der Kontakt mit dem Medienträger wird frühzeitig hergestellt um Abstimmungen zur Versorgung zu treffen und vertraglich zu regeln. Die Hinweise werden bei der Erschließungsplanung und Bauausführung beachtet.	

22 FREITALER STADTWERKE GMBH – 30.08.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Im Zuge der Erschließung des Gebiets planen wir die Weißeritz mit den Versorgungsleitungen für Mittelspannung, Niederspannung und ND-Gasleitung zu unterqueren (Errichtung eines Dükers). Wir bitten Sie, für die Planung unserer Versorgungsleitungen, uns den erforderlichen Leistungsbedarf mitzuteilen. Weiterhin sind wir auch Ansprechpartner für die Glasfaserverlegung in den Gebäuden bis zu den Wohnungen. Die FSW ist im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Großen Kreisstadt 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. Wir bieten Ihnen an, die Planung einschließlich lichttechnischer Berechnung für Sie durchzuführen.	Der ermittelte Leistungsbedarf und daraus abgeleitet die erforderlichen Planungen und notwendigen Vereinbarungen zur Versorgung werden Bestandteil des Erschließungsvertrages.	
Stellungnahme für die Lichtsignalanlagen der Stadt Freital Ansprechpartner: Herr Berthel - (03504) 787 – 15 Im von Ihnen angegebenen Baubereich befinden sich keine Lichtsignalanlagen der Stadt Freital.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.	
Leitungsauskunft für Anlagen der Windpark Somsdorfer Höhe GmbH & Co. KG Anschrift: Schweitzer Str. 3a, 01069 Dresden Ansprechpartner: Herr Schmidt (0351) 21 18 – 313 Im von Ihnen angegebenen Baubereich befinden sich keine Anlagen (Windkraft) der Windpark Somsdorfer Höhe GmbH & Co.KG.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.	

25 TECHNISCHE WERKE FREITAL GMBH – 08.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
zu den mit Schreiben vom 13.08.2021] übersandten Unterlagen zum Bebauungsplan „Stadtzentrum - Wohnareal Am Sachsenplatz“ (Planungsstand: 18.05.2021) nehmen wir wie folgt Stellung:	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.	
Abteilung Fernwärme Ansprechpartner: Herr Rössel, Tel: 6479 830 In dem von Ihnen bezeichneten Planungsgebiet befinden sich keine Fernwärmeleitungen der Technische Werke Freital GmbH. Eine Erschließung mit Fernwärme ist jedoch realisierbar, da das Wärmenetz direkt an der Grenze des zu bebauenden Areals anliegt.	Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet. Im Rahmen der Erschließungsplanung und des Abschlusses des Erschließungsvertrages werden bei Notwendigkeit die Voraussetzungen zum Ausbau und zur Versorgung mit Fernwärme mit den Technischen Werken vertraglich geregelt.	
Abteilung Abwasser (Im Auftrag des Abwasserbetriebes der Stadt Freital) Ansprechpartner: Frau Braune, Tel.: 6479 840 Gegen den betreffenden Bebauungsplan bestehen unsererseits keine grundlegenden Einwände. Folgende Auflagen sind zu berücksichtigen: Bitte beachten Sie, dass die Abwasserentsorgung in Freital in Form eines Eigenbetriebes geführt wird und die 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 (Begründung Seite 15) sowie in der Planzeichnung entsprechend korrigiert werden.	Die Planteile B und C werden korrigiert. Die Angabe wird korrigiert und die Stadt bzw. der Abwasserbetrieb (AWB) als Begünstigter benannt. <i>Planteil B → I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 14 „Flächen die mit Leitungsrechten belastet sind“</i> <i>Planteil C → Pkt. 3.3.2 „Freihaltezonen“</i>	

25 TECHNISCHE WERKE FREITAL GMBH – 08.09.21		
Bedenken/Hinweise		Abwägungsvorschlag
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Die Entwässerung des Baugebietes sollte im Trennsystem erfolgen. Anschlusspunkte an vorhandene Kanäle sind bitte frühzeitig mit uns abzustimmen. Die Genehmigungen zum Anschluss an öffentliche Abwasseranlagen sind vor Baubeginn zu beantragen.	Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet. Die Entwässerung wird im Trennsystem geplant. Die Entsorgung von anfallendem Regenwasser wird teilweise in den bestehenden Regenwasserkanal der Technischen Werke Freital GmbH und teils in die Vereinigte Weißeritz eingeleitet werden. Dabei wird das Regenwasser teilweise in die Weißeritz über vorhandene Kanalsysteme und -Auslaufbauwerke in der Ufermauer eingeleitet. Die vorhandenen Kanäle und Schachtbauwerke werden genutzt. Lediglich ein kurzer Stichkanal im Bereich der Einfahrt vom Sachsenplatz bis zur vorhandenen Kanalstruktur ist neu zu errichten. Die Ableitung des Abwassers erfolgt ebenfalls über kurze Wege in die vorhandenen Kanäle im Plangebiet. Die Abstimmung zu Mengen und Einleitorte wird im Erschließungsvertrag geregelt.	
Hinweis: Der Bestand vorhandener privater Grundstücksentwässerungsanlagen des Becker-Geländes liegt uns nicht vor. Nach Möglichkeit sind für die Neuanbindungen der inneren Erschließung vorhandene Anschlusspunkte am Kanal zu nutzen.	Der Hinweis wird bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.	
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.	Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet. Es werden im Erschließungsvertrag die notwendigen Planungen zur Ausführung der technischen Umsetzung der Standorterschließung hinterlegt.	
Der Neubau einer Einleitestelle sowie die Einleitung des anfallenden Regenwassers in die Vereinigte Weißeritz bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis / Genehmigung der Unteren Wasserbehörde.	Der Planteil C wird ergänzt. Die Begründung wird um den Punkt der Genehmigungspflicht (wasserrechtliche Erlaubnis) sowie die notwendigen Maßnahmen (Einleitestellen, Rückhaltung, Vorbehandlung) ergänzt. Die Untere Wasserbehörde stellt in Ihrer Stellungnahme einen Konsens in Aussicht. Siehe unter: <i>Planteil C → Pkt. 6.4 „Abwasserbeseitigung“</i>	

25 TECHNISCHE WERKE FREITAL GMBH – 08.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Hochwasserschutz: Sollte die Anhebung des Geländes parallel zur Weißeitz erfolgen, sind ggf. Schachtbauwerke höhenmäßig anzupassen. Dies hat entsprechend den a.a.R.d.T. in Abstimmung mit dem Abwasserbetrieb zu erfolgen. Hochwasserschutz: Wir weisen hiermit ausdrücklich daraufhin, im Zuge der Planungen zum Hochwasserschutz den erforderlichen Rückstauschutz aus der Kanalisation zu beachten. Dies betrifft auch alle Regenwasserauslässe.	Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet. Der Kontakt mit dem Medienträger wird frühzeitig hergestellt um Abstimmungen zur Versorgung zu treffen und vertraglich zu regeln. Die Hinweise werden bei der Erschließungsplanung und Bauausführung beachtet.	
Alle weiterführenden Planungen sind bitte mit uns abzustimmen und zur Bestätigung vorzulegen.	Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.	
26 Vodafone Deutschland GmbH – 16.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	kein Abwägungserfordernis	

26 Vodafone Deutschland GmbH – 16.09.21		
Bedenken/Hinweise		Abwägungsvorschlag
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 13.08.2021. Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH Zeichenerklärung Vodafone GmbH Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH		kein Abwägungserfordernis

32 LANDESHAUPTSTADT DRESDEN – 24.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Es wurde festgestellt, dass aus derzeitiger Sicht planungsrelevante Bedenken der Landeshauptstadt Dresden berührt werden.	kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden an den betreffenden Stellen behandelt.	
Das geplante Vorhaben zur Schaffung eines neuen Stadtzentrums in der Stadt Freital mit einem „Wohnareal Am Sachsenplatz“ begrüße ich grundsätzlich. Eine abschließende detaillierte Prüfung ist aufgrund der mir vorgelegten Unterlagen jedoch nicht möglich, da wesentliche Planungsaussagen zu den geplanten Potenzialen an Wohnungen im Plangebiet sowie im Kontext der gesamtstädtischen Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Freital unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungsentwicklung nicht vorliegen.	Der Planteil C wird geändert. Eine abschließende Beurteilung der zu schaffenden Wohnraumkapazitäten ist aufgrund der am Standort angestrebten Funktionsmischung im Allgemeinen Wohngebiet nicht möglich. Im Angebotsbebauungsplan steht die endgültige Zahl der Wohneinheiten, ebenso wie der Anteil der Funktionsmischung am Standort noch nicht fest. Die Begründung wird um eine Argumentation der Standortfaktoren hinsichtlich und der Notwendigkeit der Ausweisung des Wohngebietes ergänzt. Siehe unter: <i>Planteil C → Pkt. 2.1 „Planungsanlass- und Erfordernis“</i>	

32 LANDESHAUPTSTADT DRESDEN – 24.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Aufgrund des starken Bevölkerungswachstums der Landeshauptstadt Dresden der vergangenen Jahre und des damit verbundenen angespannten Wohnungsmarktes sowie der Funktion Freitals als Mittelzentrum wurden die bisherigen Entwicklungen der Stadt Freital mitgetragen. Das Bevölkerungswachstum der Landeshauptstadt Dresden hat sich jedoch in den letzten Jahren abgeschwächt. Während zwischen 2010 und 2015 Dresdens Einwohnerzahl durchschnittlich jährlich um 5.900 gewachsen ist, betrug das Wachstum zwischen 2015 und 2020 nur noch 3.800 jährlich. Auf der Grundlage der Dresdner Bevölkerungsprognose vom 21. Dezember 2020 wird sich das Bevölkerungswachstum im kommenden 5-Jahreszeitraum deutlich auf 1.400 pro Jahr reduzieren und danach sogar noch weiter abnehmen. Diese Entwicklung resultiert sowohl aus deutlich geringeren Geburtenzahlen aufgrund der geringeren Anzahl von Frauen im Alter von 25 bis 34 Jahren und einer aktuell signifikanten Reduzierung der zusammengefassten Geburtenziffer als auch aus abnehmenden Zuwanderungen. Diese deutliche Entwicklungsänderung ist in vielen anderen Großstädten ebenfalls zu beobachten und wird auch auf deren Umland abstrahlen. Daher sehe ich es als erforderlich, die Wohnungsbauflächenentwicklung in der Stadt Freital unter Berücksichtigung der geänderten Rahmenbedingungen abzustimmen. Aufgrund der vorgebrachten Bedenken bitte ich Sie, die Planungen zu prüfen und zu konkretisieren.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Freital kann als Mittelzentrum auch über die Eigenentwicklung hinaus Flächen für den Wohnungsbau entwickeln. Die Planung dient allerdings nicht zielgerichtet dazu, die Einwohnerentwicklung von Dresden zu beeinflussen, sondern um im eigenen Interesse mit einem zukunftsfähigen Quartier im integrierten Innenbereich die freitaltypische Funktionsvielfalt im urbanen Kern zu erhalten und weiterzuentwickeln. Erkennbar an der Einbettung in die Zielstellungen des INSEK wird ein Baustein der strategischen Stadtentwicklung realisiert. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Be richtigung anzupassen. Im Zuge der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes wird die Wohnungsbauflächenentwicklung der Stadt Freital anhand der neuen Rahmenbedingungen abgestimmt.	

34 GRÜNE LIGA SACHSEN E.V. – 23.09.21		
Bedenken/Hinweise		Abwägungsvorschlag
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Wir stimmen dem Vorhaben zu. Der Bebauungsplan gestaltet ein Gewerbegebiet nahe des Stadtzentrums zu einem Wohnareal um. Momentan ist das Gelände bis zu 90 % versiegelt. Bei der Umgestaltung werden Flächen entsiegelt, die Bodenfunktion verbessert und Flächen begrünt. Dies ist ein wichtiger Beitrag zum Stadtklima.	kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden an den betreffenden Stellen behandelt.	
Zu beachten ist die Problematik der Altlasten (Arsen und Schwermetalle) in den Auffüllungen des Geländes. Dort wo die betreffenden Flächen nicht wieder bebaut werden, ist die Auswaschung ins Grund- /Oberflächenwasser zu beobachten. Der geplante Spielplatz ist auf unbelasteten Flächen zu errichten, bzw ist dort ein Bodenaustausch vorzunehmen.	Der Forderung wird entsprochen. Im Bebauungsplan wurden bereits Forderungen aus dem Boden- bzw. Schadstoffgutachten in Festsetzungen verankert. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 8.2 Bodenschutz</i>	
Die artenschutzrechtliche Prüfung wird mitgetragen. Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen und zum Ausgleich sind zu qualifizieren und dem endgültigen Gestaltungskonzept anzupassen.	Die Planteile B und C werden geändert. Die Aufnahme neuer Festsetzungen erfordert eine Neuauslage. Die Maßnahmen des Artenschutzgutachtens mit Benennung der Kastentypen, Vorgabe der Ökologischen Baubegleitung und Abstimmung mit der UNB werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 13 Artenschutzfachliche Maßnahmen</i> <i>Planteil C → Pkt. 5.10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen</i>	

43 ÖFFENTLICHKEIT 1 – 23.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Seit 2006 sind wir Pächter des Flurstücks 156c und haben stetig Kaufinteresse gegenüber der WGF-Freital signalisiert. Umso enttäuschter waren wir, als wir aus dem Amtsblatt Freital die Bebauungspläne gesehen haben und feststellen mussten, dass das Flurstück 156c Bestandteil des Bauvorhaben ist.	kein Abwägungserfordernis Es erfolgt keine Planänderung.	
In den vergangenen 15 Jahren ist auf dem brachen Pachtgelände eine blühende, lebendige und schöne grüne „Insel“ entstanden. Wir haben einen Ausgleich zwischen den angrenzenden stark bebauten und versiegten Flächen hergestellt. Das Flurstück 156c verschönert nicht nur das Stadtbild, sondern ermöglicht unseren Nachbarn und uns ein naturnahes Wohnen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Flurstück ist gemäß Festsetzung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Umwandlung zu Wohnbaugebiet durch den Bebauungsplan verbessert die baurechtliche Situation und entspricht den Zielen der informellen Planungen (z.B. INSEK) der Stadt Freital.	
Für eine Vielzahl von Insekten, Vögeln und Kleintieren bietet das Pachtland wichtige Nahrungs- und Nistplätze, da es u.a. von hohen dichten Hecken umzäunt ist. Diese Lebewesen sind ein wichtiger Teil des Ökosystems. Anstatt Grünflächen dazu zu gewinnen, werden mit diesen Baumaßnahmen Bodenflächen versiegelt. Wir bedauern dieses Vorhaben sehr. Unserer Meinung nach sollte ernsthaft abgewogen werden, ob es sinnvoll ist dieses entstandene Biotop zu entfernen, um versiegelte Flächen am Fuße des Windberges zu gewinnen.	Dem Einwand wird nicht gefolgt. Ziel der Bebauungsplanung ist es – neben Baurecht zu schaffen – auch maßgeblich eine Industriefläche großflächig zu entsiegeln. Aufgrund des gesamten Bebauungsplanes wird eine Verbesserung des Versiegelungsgrades und der Ökobilanz erzeugt.	
Gern hätten wir das Flurstück 156c im jetzigen Zustand erhalten und zukünftig weiter gepflegt, aber schlussendlich werden diese Entscheidungen auf anderer Ebene getroffen.	kein Abwägungserfordernis	

44 ÖFFENTLICHKEIT 2 – 23.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Landschaftsbild/Stadtbild <i>Überdimensionierte Bebauung und Unverträglichkeit mit der umgebenden Bestandsbebauung</i> Das im B-Plan-Entwurf dargestellte Baurecht überschreitet in seinen Dimensionen (Anzahl der Baufenster, Größe der Baufenster, Geschosshöhen) eine verträgliche Entwicklung des geringflächigen Areals. Es entsteht ein Ghetto, das dem üblichen und historisch gewachsenen Stadtbild von Freital weder entspricht, noch daraus abgeleitet werden kann.	Dem Einwand wird nicht gefolgt. Das neue Wohngebiet setzt entsprechend der beschlossenen Konzepte der Stadt Freital eine moderne Wohnbauentwicklung in Freitals Neuer Mitte um. Dabei ist es nicht das Ziel, den historischen Bestand nachzubilden. Die festgesetzte Dimensionierung der Maße der baulichen Nutzung entspricht den in der Baunutzungsverordnung festgelegten Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 17 BauNVO. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen städtebaulich geordnet. Die Geschossflächenzahl folgt ebenfalls den rechtlich definierten Orientierungswerten nach § 17 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet. Lediglich die Geschossflächenzahl und damit einhergehend die Anzahl der Geschosse des WA 1.1 überschreiten die gesetzlichen Orientierungswerte. Eine Begründung ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Siehe <i>Planteil C → Pkt. 5.2 Maß der baulichen Nutzung</i>	
Auch die Definition als „neues Stadtzentrum“ würdigt nicht die Interessen der umliegenden historischen Bebauung entlang der Dresdner Straße und in unmittelbarer Nachbarschaft. Es gibt durch die Überdimensionierung des vorgesehenen Baurechts einen harten Bruch zwischen der Bestandsbebauung und den neu entstehenden Gebäuden.	Dem Einwand wird nicht gefolgt. Mit der Definition als „Stadtzentrum“ wird der Entwicklungsabsicht der Großen Kreisstadt Freital nach beschlossenen informellen Konzepten (INSEK) entsprochen. Diese Planung wurde den Bürgern in unterschiedlichen Beteiligungsverfahren zur Verfügung gestellt und Möglichkeit zur Äußerung gegeben. Es wird auf die Begründung des Planungsanlass und den dort aufgeführten Argumentationen verwiesen. Siehe <i>Planteil C → Pkt.2.1 Planungsanlass und -erfordernis</i>	
Die realisierbaren Gebäudehöhen mit V-VII Stockwerke sowie bis zu XII Stockwerken und die Anzahl der Gebäude auf geringen den B-Plan umfassenden Fläche sind zu hoch und in ihrer Flächenausdehnung zu viel, um sich verträglich in den Bestand einzufügen.	Die Planteile B und C werden geändert. Aufgrund der neuen Festsetzung wird eine Neuauslage erforderlich. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird ergänzt, sodass die obersten Vollgeschosse der Teilbereiche WA 1.1 bis 1.5 als Staffelgeschoss ausgebildet werden müssen. Durch das Zurückspringen der Fassaden wird das Bauvolumen weniger wuchtig erscheinen. Die Traufhöhen der WA 1.1 und 1.2 wurden	

44 ÖFFENTLICHKEIT 2 – 23.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
	verringert. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen – Abstandsflächen, GFZ - können mit den Festsetzungen eingehalten werden. Ein Nachweis wird der Begründung beigefügt. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche</i> <i>Planteil C → Pkt. 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Pkt. 5.3 Abstandsflächen</i>	
Die dichte und hohe Wohnbebauung an diesem Standort dient lediglich der Profitmaximierung zu Lasten einer gesunden Stadtentwicklung und zu Lasten des Bürgerinteresses an einem lebenswerten Stadtraum.	Der Einwand wird nicht behandelt, da es sich dabei um eine Meinungsäußerung bzw. Mutmaßung handelt.	
Landschaftsbild/Stadtbild <i>Irreführende Visualisierung zur Erreichung von Konsens</i>		
Die auf der Internetseite des Planungsbüros veröffentlichte, den Stadtverordneten und der Verwaltung vorgelegte und der allgemeinen Öffentlichkeit präsentierte Visualisierung ist geeignet, die Entscheidungsträger und Bürger zu täuschen, um eine kooperative Haltung der Stadtverwaltung, Stadtverordneten und Entscheidungsträger zugunsten des geplanten Baurechts zu erwirken.	Der Einwand wird nicht behandelt, da es sich dabei um eine Meinungsäußerung bzw. Mutmaßung handelt.	
Eine Visualisierung hat aus der Perspektive gängiger Sichtachsen zu erfolgen, um den fachlichen Anspruch und der Transparenz zu genügen. Fotopunkte sind dabei so zu wählen, dass schützenswerte, für das Stadtbild existenzielle Sichtachsen berücksichtigt werden. Das wären: 1. Die Sichtachse ausgehend von den Erholungsflächen entlang der Weißeritz in Richtung B-Plan-Flächen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung. Die Visualisierungen sind nicht Teil des Bebauungsplanes. Sie stellen eine Vision der späteren Bebauung dar, die die Festsetzungen des Bebauungsplanes umsetzt. Der Rahmen der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan könnte jedoch ganz anders ausgelegt werden, da es sich im vorliegenden Fall nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) handelt.	

44 ÖFFENTLICHKEIT 2 – 23.09.21		
Bedenken/Hinweise		Abwägungsvorschlag
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
2. Die Sichtachse vom König-Albert-Denkmal hinunter in Richtung B-Plan-Flächen 3. Die Sichtachse unmittelbar von der Grenze des B-Plan-Geltungsgebietes im Müllers Weg, einem von der Öffentlichkeit für die Naherholung stark frequentierter Fuß und Radweg mit Blick in Richtung B-Plan-Flächen 4. Die Sichtachse ausgehend vom Mühlenpark als zukünftigen Erholungsraum mit Blick Richtung B-Plan-Flächen 5. Die Sichtachse von der Kreuzung Weißeritz/Poisentalstraße als stark frequentierter Bereich mit Blick in Richtung B-Plan-Flächen 6. Die Sichtachsen vom Busbahnhof als aufgeweitete zentrumsnahe, durch Bürger stark frequentierte und durch Wohnbebauung umgebene Fläche mit Blick Richtung B-Plan-Flächen/Windbergsilhouette. 7. Die Sichtachse von Dresden kommend auf der Dresdner Straße entlanglaufender bzw. mit Fahrzeug entlangfahrender Einwohner und Besucher mit Blick auf die BPlan- Flächen/Windbergsilhouette.		Der Einwand wird nicht behandelt, da es sich dabei um eine Meinungsäußerung bzw. Mutmaßung handelt.
Eine „Vogelperspektive“ aus weiter Entfernung, wie bisher veröffentlicht verfälscht den Eindruck der Wuchtigkeit und Unangemessenheit der geplanten Bebauung durch die perspektivische Verkürzung der Gebäudehöhen und vermittelt einen unangemessenen Eindruck dadurch, dass ein Bürger diese Perspektive nie einnehmen wird. Richtig ist hier die Visualisierung aus Menschenperspektiven, die dieser auch tagtäglich durchleben wird, nämlich in ca. 2 m über der Geländeoberfläche in unmittelbarer Umgebung der durch den B-Plan belegten Flächen. Der Umfang der Bebauung in der Dichte, Anzahl und Höhe würde die Unverträglichkeit für Bürger und Stadtbild aufzeigen und zu einer Ablehnung des Vorhabens in dieser Dimension bei Stadtparlament und Bürgern führen.		
(GRAFIK)		

44 ÖFFENTLICHKEIT 2 – 23.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Nutzbarkeit und Ökologie <i>Schlagschatten als Beeinträchtigung von Schutzgut Mensch, Fauna und Flora.</i> Die enge und hochgeschossige Bebauung führt zu starkem und langanhaltendem Schlagschatten im Umfeld der Gebäude und durch die nahe- liegende Böschung des Windbergs auch dort zu langlaufenden Schatten mit Beeinträchtigung von Mensch und lokalen Ökosystemen. Gerade bei tiefstehender Sonne im Frühjahr/Herbst/Winter und in den Nachmittagsstunden bis zum Abend/untergehende Sonne wird die Wohn- bebauung und die darin lebenden Menschen im Müllers Weg 8 und 10 durch die Hanglage/Topografie stark und nicht hinnehmbar beeinträchtigt. Die Beeinträchtigungen sind unverhältnismäßig und können durch eine geringere Geschossigkeit der Gebäude für die umliegenden Bewohner abgemildert werden. Faunistische und florale Habitate werden durch die Änderung des solaren Eintrages und die Beschattung schlagartig verän- dert, sodass ihre Lebensraumfunktion für angepasste Arten einge- schränkt wird.	Dem Einwand wird nicht gefolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen innerhalb der rechtlichen Grundlagen der Baunutzungsverordnung (Maß der baulichen Nutzung) und der Sächsischen Bauordnung (Abstandsflächennachweis). Die Festsetzung der Bau- grenzen erfolgte unter Berücksichtigung des Sonnenverlaufs, welcher den Schat- ten den größten Teil des Tages nach Norden in den Bereich des Areals „Stadt- zentrum – Areal Sächsischer Wolf“ fallen lässt. Aufgrund der Einhaltung der recht- lichen Grundlagen kann nicht generell von einer übermäßigen Beeinträchtigung ausgegangen werden. Auch wenn § 13a BauGB keine Umweltprüfung fordert, wurde sich im Zuge des Aufstellungsverfahrens mit den betroffenen Umweltbelangen auseinandergesetzt und die Ergebnisse in der Begründung dargelegt. Es ist festzustellen, dass durch die Planung keine schädlichen Auswirkungen auf umliegende Schutzgebiete ein- treten werden.	
Einschränkung der Naherholung Die Naherholungsfunktion entlang des Poisenbaches und der Weißeritz als zwei der wenigen Möglichkeiten, sich auf grünen Spazier- und Rad- wegen zu bewegen, wird stark beeinträchtigt. Dies ist zurückzuführen auf die bedrängende Wirkung der engen und mehrgeschossigen Gebäude und der Dichte der Bebauung sowie der Ver- schattung der Wege.	Der Einwand wird nicht behandelt, da es sich dabei um eine Meinungsäuße- rung bzw. Mutmaßung handelt.	
Erhöhung der Unfallgefahren im Müllers Weg Seit Jahren bestehen Probleme im Müllers Weg durch die Unverträglich- keit der Nutzungen Spaziergänger/Radfahrer/Anliegerverkehr. Diese	Dem Einwand wird nicht gefolgt. Dem Bebauungsplan sind grundsätzlich die von ihm selbst bewirkten „Konflikte“ zuzurechnen, die aufgrund der gesetzten Planziele entstehen und	

44 ÖFFENTLICHKEIT 2 – 23.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Probleme wurden mehrfach an die Stadtverwaltung kommuniziert. Das Aufstellen des Verkehrsschildes „Verkehrsberuhigte Zone“ brachte keine Verbesserung der Situation. Der Bitte nach einem Absteigegebot nachweislich mit überhöhter Geschwindigkeit fahrender Radfahrer wurde durch die Stadt Freital leider nicht nachgekommen. Täglich gibt es Fast-Kollisionen von Radfahrern, die Autos und Fußgänger trotz größter Vorsicht gefährden. Diese Gefahren werden durch die Bebauung und Nutzung der Fläche des ausgelegten B-Plan-Entwurfes weiter verstärkt, da die Anbindung der Flächen an den Müllers Weg das Verkehrsaufkommen weiter verstärkt.	ausgleichsbedürftige Betroffenheit zur Folge haben. Nicht lösen muss der Bebauungsplan jedoch "Konflikte", welche er bereits vorfindet. Es kann nicht von einer eindeutigen Mehrbelastung des „Müllers Weg“ ausgegangen werden. Das neue Plangebiet schafft für Fußgänger eine zusätzliche Querverbindung zur Dresdner Straße, welche eine Entlastung des „Müllers Weg“ erwarten lässt. Dieser wird außerdem in der vorliegenden Planung nicht durch eine Wegeverbindung an das Plangebiet angebunden.	
Verstärkung von Vandalismus und Vermüllung im Müllers Weg Vandalismus und vorsätzliche Verschmutzung durch Tierfäkalien sowie Vermüllung (jede Woche ½ 120-Liter-Tonne Müll wird durch die Anlieger aufgelesen) durch Fußgänger, die den Müllers Weg nutzen sind schon seit Jahren ein großes Problem. Die Anlieger sind durch die Verkehrssicherungs- und Anliegerpflichten überproportional beansprucht und müssen sich mit Hundekot bei der Grünpflege auseinandersetzen, auf private Kosten Massen von Müll oder ganze Hausmüllsäcke auflesen und entsorgen.	Der Einwand wird nicht behandelt, da er keinen Bezug auf die Inhalte der Planung hat und die aufgezeigten Missstände nicht dem Bebauungsplan anzulasten sind.	
Dieses Problem wird durch die Revitalisierung des Areals B-Plan „Stadtzentrum - Wohnareal am Sachsenplatz“ und die damit zusammenhängenden hinzukommenden Fußgänger weiter zunehmen und die angrenzenden Bewohner, wie mich, in noch größerem Ausmaß belasten.	Der Einwand wird nicht behandelt, da es sich dabei um eine Meinungsäußerung bzw. Mutmaßung handelt.	
Bedrängende Wirkung durch überdimensionierte Bebauung Durch die Dichte und Höhe der zukünftigen Bebauung sowie die Nähe zur am Hang des Windbergs gelegenen Wohnbebauung werden die	Dem Einwand wird nicht gefolgt. Die festgesetzten Baugrenzen und Maße der baulichen Nutzung entsprechen den gesetzlichen Rahmenbedingungen und Obergrenzen. Die Annahme einer	

44 ÖFFENTLICHKEIT 2 – 23.09.21		
Bedenken/Hinweise		Abwägungsvorschlag
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Bewohner wie ich in ihrer Privatsphäre stark bedrängt und überproportional stark belastet. Durch die Hanglage ist nahezu keine zielführende Sichtschutzbeplantung möglich. Zum Schutz der Anlieger vor der bedrängenden Wirkung der Bebauung ist, diese aufzulockern und in der Geschossigkeit auf max. 5 Geschosse herabzusetzen.	überproportionalen Belastung ist eine Mutmaßung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Planungshoheit uneingeschränkt bei der Großen Kreisstadt Freital liegt und diese mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ihr beabsichtigtes städtebauliches Konzept umsetzt.	
Änderung der Thermik als Beeinträchtigung von Schutzgut Mensch und Fauna. In der Umgebung von hochgeschossigen Bauten treten Fallwinde und verstärkte Winde auf. Diese werden sowohl von Fußgängern, Bewohnern als auch von luftraumbewohnenden Tieren wahrgenommen und beeinträchtigen deren Lebensqualität und Lebensraum. Die sich bewegenden Luftmassen werden durch hohe Häuser und den dazwischenliegenden Schluchten beschleunigt, je dichter diese stehen. Die Luftmassen werden verdichtet und an Hindernissen umgelenkt. Dieses Problem betrifft insbesondere die vor Ort vielfältig anzutreffenden Vogelarten (unterschiedlicher Vogelgesang zur Revierverteidigung und Balz) sowie die Flugbewegungen ausgehend von den neu eingerichteten Fledermaushabitaten auf dem Gelände der Firma Becker und in umliegenden Bereichen.	Dem Einwand wird nicht gefolgt. Es handelt sich bei dem Einwand um eine Mutmaßung, dass im vorliegenden Fall Fallwinde auftreten werden. Es ist nicht hinterlegt, dass in Freital von den vorhandenen Hochhäusern die beschriebene Mikroklimatik nachgewiesen noch bekannt ist. Auch wenn § 13a BauGB keine Umweltprüfung fordert, wurde sich im Zuge des Aufstellungsverfahrens mit den betroffenen Umweltbelangen auseinandergesetzt und die Ergebnisse in der Begründung dargelegt. Es ist festzustellen, dass durch die Planung keine schädlichen Auswirkungen auf umliegende Schutzgebiete eintreten werden.	
Der damit zusammenhängende Flugraum der dort und in der unmittelbaren Umgebung anzutreffenden Fledermausarten wird mit der Errichtung mehrgeschossiger Wohngebäude in dieser räumlichen Enge stark beeinträchtigt. Auf dem Grundstück im Müllers Weg 8 und entlang des Poisenbaches sowie entlang der Weißeritz sind aufgrund der dort vorhandenen Gegebenheiten (Wasserlauf zur Orientierung, Insekten, kleinteilige Strukturierung) fortlaufend Flugbeobachtungen unterschiedlichster Fledermausarten festzustellen. Die Flugbewegungen finden statt in stark unterschiedlichen Höhen über dem Boden zu unterschiedlichen klimatischen	Die Planteile B und C werden geändert. Die Aufnahme neuer Festsetzungen erfordert eine Neuauslage. Die Maßnahmen des Artenschutzgutachtens mit Benennung der Ausgleichsmaßnahmen (Fledermauskästen u.ä.), der Ökologischen Baubegleitung werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden durch Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde im Beteiligungsverfahren bestätigt. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 13 Artenschutzfachliche Maßnahmen</i> <i>Planteil C → Pkt. 5.10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen</i>	

44 ÖFFENTLICHKEIT 2 – 23.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Gegebenheiten (Temperatur, Wind). Zudem weichen Habitus und Gestalt der Individuen voneinander ab, was auf eine vielfältige Population aus verschiedenen Arten hinweist. Schon durch den Abriss der Lederfabrik sind wichtige Fledermaushabitate verloren gegangen und konnten nicht ersetzt oder ausgeglichen werden, was nicht mit dem Ziel der Naturschutzgesetzgebung in Deutschland konform geht.		
Hochhäuser als Grund für Übersterblichkeit von Vögeln Ca. 1 Million Vögel sterben jährlich an Glasfronten in Deutschland. Je höher die Glasfronten im Luftraum liegen, umso höher die Gefahr für Kollisionen. Jedes neu entstehende Hochhaus ist mit seinen Glaseinbauten, in denen sich der Himmel spiegelt, eine Gefahr für die Vogelwelt. Der Faktor Glas spielt eine so hohe Relevanz als Sterblichkeitsfaktor, dass jährlich 5-10% der Vögel in Deutschland daran sterben. Aus dem Grund sind Häuser mit die Umgebungsbebauung überragenden Höhen abzulehnen, da aufgrund fehlender Spiegelung der Umgebungsbebauung eine Vielzahl von Vögeln sterben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Kollisionsrisiko für Vögel ist gemäß Festsetzung im Bebauungsplan bei der technischen Planung der Gebäude zu beachten. Siehe unter: <i>Planenteil B → Pkt. 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 13 Artenschutzrechtliche Maßnahmen → Pkt. 13.2</i> Zudem ist festzustellen, dass die Bauleitplanung dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht. Durch die Höhe der Gebäude können viele Wohneinheiten geschaffen werden, ohne hier in die Fläche zu gehen und wertvolle Böden zu versiegeln.	
Soziale Funktion wird beeinträchtigt Hochhausbauten und mehrgeschossige dichte Wohnbebauung sorgen für Segregation und Ballung von sozialen Problemen im Umfeld. Eine dichte Bebauung zieht eine höhere soziale Dichte und die damit zusammenhängende Nachteile nach sich. Gruppenbildung mit Verschmutzung und Verlärmung der Umgebung durch fehlende Identifikation mit dem Umfeld sind die Folge.	Der Einwand wird nicht behandelt, da es sich dabei um eine Meinungsäußerung bzw. Mutmaßung handelt.	

44 ÖFFENTLICHKEIT 2 – 23.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Der Betrieb von hochgeschossigen Bauten kann zu nicht kalkulierbaren Betriebskosten führen, die Gefahr laufen, einen Leerstand zu verursachen. Gerade Projekte mit einem solchen Umfang wie die geplante Bebauung im B-Plan-Areal „Stadtzentrum – Wohnareal am Sachsenplatz“ können zu erheblichen Folgekosten auch im Zuge der stetig steigenden Nettobaukosten führen. Wer bezahlt die Folgen, wenn ein Projekt in dieser Dimension ins Stocken gerät, abgebrochen oder gar teilweise rückgebaut werden muss?	Der Einwand wird nicht behandelt, da es sich dabei um eine Meinungsäußerung bzw. Mutmaßung handelt	

45 ÖFFENTLICHKEIT 3 – 24.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes Bebauungsplan „Stadtzentrum - Wohnareal Am Sachsenplatz“ der Stadt Freital möchte ich mich als Bürger und Einwohner der Stadt Freital am Planverfahren beteiligen und fristgemäß meine folgenden Einwände vortragen sowie zur Geltung bringen. Das Bauvorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung in Teilen mit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Freital „Stadtentwicklung Freital 2030plus“ nicht vereinbar. Weiterhin fügt sich die hier im Entwurf vorliegende und beantragte Art der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung sowie stadtprägenden Bebauung ein.	kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden an den betreffenden Stellen behandelt.	
Die Eigenart der näheren Umgebung sowie der überwiegende Teil des Stadtgebietes wird durch zwei- bis viergeschossige Gebäude geprägt, durch ausgebauter Dachgeschosse, wie Mansarden oder Staffelgeschossen, verfügen die Gebäude in der Regel max. fünf Vollgeschosse. Ausnahmen bilden folgende Gebäude und Wohnsiedlungen:	Die Planteile B und C werden geändert. Aufgrund der neuen Festsetzung wird eine Neuauslage erforderlich. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird ergänzt, sodass die obersten Vollgeschosse der Teilbereiche WA 1.1 bis 1.5 als Staffelgeschoss	

45 ÖFFENTLICHKEIT 3 – 24.09.21		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
- Egermühle, Mühlenstraße 10 / Lessingstraße 6 — 8 mit sechs Vollgeschossen - Altenpflegeheim „Bodelschwingh“, Leßkestraße 12 mit acht Vollgeschossen - Wohngebiet Deuben-Süd mit max. sechs Vollgeschossen Das im Entwurf enthaltenen Baufenster WA1.1 sieht eine Geschossigkeit von 10 — 11 Vollgeschosse sowie eine Traufhöhe von 210,00 m ü. NHN vor. Dies liegt weit über der ortsüblichen und in der näheren Umgebung prägendem Maß der baulichen Nutzung. Auch das im Entwurf enthaltenen Baufenster WA1.2 enthält eine Geschossigkeit von 5 - 7 Vollgeschosse sowie eine Traufhöhe von 193,00 m ü. NHN. Auch diese überschreiten weit über der ortsüblichen und in der näheren Umgebung prägendem Maß der baulichen Nutzung. Mit der Höhenwirkung der geplanten Gebäude in den Baufenstern WA1.1 und WA1.2 werden bodenrechtliche beachtliche Spannungen hervorgerufen. Es würde somit eine Entwicklung sowohl in der näheren Umgebung als auch im Stadtgebiet eingeleitet, die städtebaulich nicht gewollt sein können, noch unterstützt werden können und künftig nur noch schwer oder der gar nicht aufzuhalten sind. Mit Rücksicht auf den Gleichheitsgrundsatz (Artikel 3 des Grundgesetzes) könnte anderen Baubewerbern und Antragsstellern auf Baugenehmigung für gleichartige Vorhaben in der Umgebung des Bebauungsplangebietes nicht mehr versagt werden. Weiterhin werden städtebaulicher Vorbilder geschaffen, welche eine städtebauliche Fehlentwicklung zur Folge hätte. Dies gilt es zu verhindern und nicht zu fördern.	ausgebildet werden müssen. Durch das Zurückspringen der Fassaden wird das Bauvolumen weniger wuchtig erscheinen. Die Traufhöhen der WA 1.1 und 1.2 wurden verringert. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen – Abstandsflächen, GFZ - können mit den Festsetzungen eingehalten werden. Ein Nachweis wird der Begründung beigefügt. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche</i> <i>Planteil C → Pkt. 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Pkt. 5.3 Abstandsflächen</i> Das neue Wohngebiet setzt entsprechend der beschlossenen Konzepte der Stadt Freital eine moderne Wohnbauentwicklung in Freitals Neuer Mitte um. Dabei ist es nicht das Ziel, den historischen Bestand nachzubilden. Die festgesetzte Dimensionierung der Maße der baulichen Nutzung entspricht den in der Baunutzungsverordnung festgelegten Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 17 BauNVO. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen städtebaulich geordnet. Die Geschossflächenzahl folgt ebenfalls den rechtlich definierten Orientierungswerten nach § 17 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet. Lediglich die Geschossflächenzahl und damit einhergehend die Anzahl der Geschosse des WA 1.1 überschreiten die gesetzlichen Orientierungswerte. Eine Begründung ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Siehe <i>Planteil C → Pkt. 5.2 Maß der baulichen Nutzung</i> Dem Einwand wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan erhält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind besonders zu begründen und der Plan regelt die Grundlage für die späteren Gebäude bzw. die Genehmigungsverfahren innerhalb des Geltungsbereiches. Die Vorbereitung des Baurechts im Bebauungsplan kann nicht mit anderen Bauantragsverfahren nach §34 BauGB verglichen werden. Die Entscheidung über die Verträglichkeit oder das Einfügen in da Ortsbild wird dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall entschieden bzw. geregelt. Der Gleichheitsgrundsatz des §3 GG	

45 ÖFFENTLICHKEIT 3 – 24.09.21		
Bedenken/Hinweise		Abwägungsvorschlag
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
		kann in diesem Fall nicht einfach angewandt werden um andere Baugenehmigungsvorhaben gleichartig zu gestalten.
Weiterhin wird folgender Einwand eingebracht und formuliert: - Die zulässige Nutzung in allen ausgewiesenen Baufenstern sieht vorrangig Wohngebäude vor. Hier ist davon auszugehen, dass die wirtschaftliche Nutzung auch vordergründig vom Vorhabenträger verfolgt wird. - Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Freital (IN-SEK 2030plus) prognostiziert einen Neubedarf von 350 Wohneinheiten (negative Variante) bis 1.230 Wohneinheiten (positive Variante) bis 2030. - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“ werden Wohnraumpotentiale erschlossen, welche die prognostizierten Bedarfe komplett aufnehmen werden. Mit dieser drohenden Wohnraumbewerbsituation werden weitere künftige Bauland- und Wohnraumentwicklungen in anderen Stadtteilen und -gebieten Freitals erschwert oder gar verhindert. Ein drohender Leerstand im geplanten Wohnareal „Am Sachsenplatz“ und in anderen Wohnstandorten ist durch ein entstehendes Überangebot nicht ausgeschlossen und wird mit dieser ausgewiesenen hohen Baumasse eher provoziert. Ich bitte meine eingebrachten Einwände zu beachten und zu würdigen. Über eine schriftliche Bestätigung des Einganges meiner Einwände würde ich mich freuen.		Der Planteil C wird geändert. Freital kann als Mittelzentrum auch über die Eigenentwicklung hinaus Flächen für den Wohnungsbau entwickeln. Die Planung dient den eigenen Interessen mit einem zukunftsfähigen Quartier im integrierten Innenbereich die freitaltypische Funktionsvielfalt im urbanen Kern zu erhalten und weiterzuentwickeln. Eine abschließende Beurteilung der zu schaffenden Wohnraumkapazitäten ist aufgrund der am Standort angestrebten Funktionsmischung im Allgemeinen Wohngebiet nicht möglich. Im Angebotsbebauungsplan steht die endgültige Zahl der Wohneinheiten, ebenso wie der Anteil der Funktionsmischung am Standort noch nicht fest. Die Begründung wird um eine Argumentation der Standortfaktoren hinsichtlich und der Notwendigkeit der Ausweisung des Wohngebietes ergänzt. Siehe unter: <i>Planteil C → Pkt. 2.1 „Planungsanlass- und Erfordernis“</i>

46 ÖFFENTLICHKEIT 4		
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:		
Ein Hochhaus gehört in dem neuen Wohnviertel nicht hin, da es die Sicht auf den Windberg, als Wahrzeichen der Stadt, stören würde	Die Planteile A,B und C werden geändert. Die Änderung der Festsetzungen erfordert eine Neuauslage. Im Rahmen der planzeichnerischen Festsetzung wurden Baugrenzen ausgewiesen, die in Verbindung mit der Festsetzung der Traufhöhe bzw. Geschossigkeiten die städtebauliche Stellung des Zwölfgeschossers genau definieren. An der festgesetzten Lage kann gewährleistet werden, dass der Windberg und das -denkmal von den wichtigen Sichtachsen (z.B. Poisent-/Dresdner Straße, Neumarkt) weiterhin sichtbar sind. Die Festsetzung der Bauweise wird ergänzt, sodass die obersten Geschosse der Teilbereiche WA 1.1 bis 1.5 als Staffelgeschoss ausgebildet werden müssen. Durch das Zurückspringen der Fassaden wird das Bauvolumen weniger wuchtig erscheinen. Die Traufhöhen der WA 1.1 und 1.2 wurden verringert. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen – Abstandsflächen, GFZ – können mit den Festsetzungen eingehalten werden. Ein Nachweis wird der Begründung beigefügt. Siehe unter: <i>Planteil B → Pkt. 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen → Pkt. 3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche</i> <i>Planteil C → Pkt. 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Pkt. 5.3 Abstandsflächen</i>	