



Große Kreisstadt Freital

TEIL C – Begründung
Bebauungsplan
„Stadtzentrum - Wohnareal Am Sachsenplatz“

Planungsträger: Große Kreisstadt Freital
Dresdner Straße 56
01705 Freital

Vorhabenträger/
Auftraggeber: HD Investitions- und Verwaltungs GmbH
Esslinger Straße 4-10
73779 Deizisau

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

Dipl.-Ing. Hardy Wolf
Architekt VDA

Inhalt

Index.....	5
1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	6
1.1 Beschreibung des Plangebietes	6
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	7
2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans	7
2.1 Planungsanlass und –erfordernis	7
2.2 Planungsgrundsätze.....	9
2.3 Planverfahren	10
3 Ausgangssituation	11
3.1 Standortbedingungen	11
3.1.1 Hochwasser	11
3.1.2 Boden	12
3.1.3 Denkmalschutz, Archäologie	14
3.1.4 Natur- & Artenschutz	15
3.1.5 Lärmimissionen	15
3.2 Erreichbarkeit und Anbindung	16
3.3 Nutzungsbeschränkungen.....	16
3.3.1 Gesetzlich festgesetzter Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG i.V.m. § 24 SächsWG	16
3.3.2 Freihaltezonen.....	16
4 Höherrangige überörtliche/örtliche Planungen.....	17
4.1 Landesentwicklungsplan Sachsen – LEP 2013	17
4.2 Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung (2020).....	18
4.3 Flächennutzungsplan	21
4.4 Informelle Planungen.....	23
4.5 Plangrundlage	24
5 Planinhalt.....	25
5.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 4 BauNVO)	25
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)	25
5.3 Abstandsflächen (§ 6 SächsBO) und vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).....	27
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)	29
5.5 Flächen für Nebenanlagen - Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)	30
5.6 Verkehrsflächen.....	30
5.6.1 Fußgänger/Fahrrad-Verkehr.....	30
5.6.2 PKW-Verkehr.....	31
5.6.3 Fußgängerbrücke	31
5.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	32
5.7.1 Schallschutz	32
5.7.2 Bodenschutz.....	32
5.7.3 Hochwasserschutz	33

5.8 Grünordnerische Festsetzungen	35
5.8.1 Private Grünflächen	35
5.8.2 private Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz	36
5.8.3 Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	36
5.8.4 Anpflanzung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	36
5.9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)	37
5.10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)	37
5.11 Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 und § 172 Abs. 1 BauGB)	38
5.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 SächsBO)	39
6 Stadttechnische Erschließung	39
6.1 Wasserversorgung, Brandschutz	39
6.2 Elektroenergieversorgung	40
6.3 Fernwärmeversorgung	40
6.4 Abwasserbeseitigung	40
6.5 Abfallentsorgung, Wertstoffeffassung	40
6.6 Telekommunikation	41
7 Hinweise.....	41
7.1 Schutz der Vermessungspunkte und Grenzen	41
7.2 Archäologie.....	41
7.3 Bodenschutz, Altlasten	41
7.4 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht.....	41
7.5 Strahlenschutz.....	42
7.6 Hochwasserschutz	42
7.7 Angrenzendes Landschaftsschutzgebiet und Wald	42
7.8 Abfallentsorgung.....	42
7.9 Altbergbau	43
7.10 Unterhalt der Hochwasserschutzmauern	43
8 Flächenbilanz.....	43
9 Rechtsgrundlagen.....	44
10 Abbildungsverzeichnis	46
11 Anlagenverzeichnis.....	46

Index

Abb	Abbildung
Abs	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
Bq	Bequerel
ca	cirka
DN	Diameter Nominal (Nennweite)
FFH-Gebiet	Flora-Fauna-Habitat-Gebiet
GOK	Geländeoberkante
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
HQ100	100-jähriges Hochwasser (statistisch)
HQ200	200-jähriges Hochwasser (statistisch)
HQ300	300-jähriges Hochwasser/ HQ Extrem (Extremhochwasser)
HW 2002	Hochwasserereignis mit Abflusswerten wie im Jahr 2002
IAF	IAF – Radioökologie GmbH
INSEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
LEP	Landesentwicklungsplan (Sachsen)
LfULG	Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
LKW	Lastkraftwagen
LTV	Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen
m	Meter
MK	Kerngebiet
NHN	Normalhöhenull
Nr.	Nummer
nSv/h	nanosievert/stunde
o.ä	oder ähnlichem
ODL	Umgebungs-Äquivalentdosisleistung
OK FFB	Oberkante Fertigfußboden
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
Pkt	Punkt
PKW	Personenkraftwagen
RPL	Regionalplan (Oberes Elbtal/Osterzgebirge)
SächsDSchG	Sächsisches Denkmalschutzgesetz
SächsABG	Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz
SächsBO	Sächsische Bauordnung
SächsVermG	Sächsisches Vermessungsgesetz
SEKO	Städtebauliches Entwicklungskonzept
SO	Sonstiges Sondergebiet
SOP	Aktive Stadt und Ortsteilzentren
StrlSchG	Strahlenschutzgesetz
StrlSchV	Strahlenschutzverordnung
StU	Stammumfang
TWF	Technischen Werke Freital GmbH
UNB	Untere Naturschutzbehörde
UWB	Untere Wasserbehörde
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VwV Planvorlage	Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über die Anforderungen an die Planvorlagen für wasserwirtschaftliche Vorhaben
WA	Allgemeines Wohngebiet
WWV	Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt im Zentrum der Großen Kreisstadt Freital – im Stadtteil Deuben. Derzeit befinden sich die Flurstücke des Plangebietes noch in Benutzung des Entsorgungsunternehmens „Becker Umweltdienste GmbH“. Die zu ca. 90 % versiegelte Fläche sowie die bestehenden Lagerhallen werden durch das Unternehmen seit Jahrzehnten als Standort für den Recyclingfachbetrieb mit Fuhrpark, Zwischenlagerung sowie Logistikzone genutzt. Stellplätze für Entsorgungsfahrzeuge und PKW, Containeraufstellflächen, Sortierplätze und Hallen zur Mischgutlagerung prägen das Grundstück.

Das bestehende Verwaltungsgebäude der „Becker Umweltdienste GmbH“ soll als solches erhalten bleiben. **Ei-nige Räumlichkeiten im Verwaltungsgebäude werden künftig durch ein Bestattungsinstitut in Anspruch genommen.**

Durchzogen wird das Grundstück von mehreren für das Stadtgebiet wichtigen Leitungstrassen und Anlagen der Technischen Werke Freital GmbH, die erhalten werden müssen.

Der „Mühlgraben“ mündet an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches in den Poisenbach und dieser fließt als solcher entlang der Grenze in die nördlich gelegene Vereinigte Weißeritz.

Im Norden befindet sich die Fläche des Bebauungsplans „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“. Das zukünftige Stadtzentrum soll mit einer Fußgängerbrücke mit dem Plangebiet/Wohngebiet verbunden werden.



Abbildung 1 - Lage in Freital
(maps.google.com), 2020

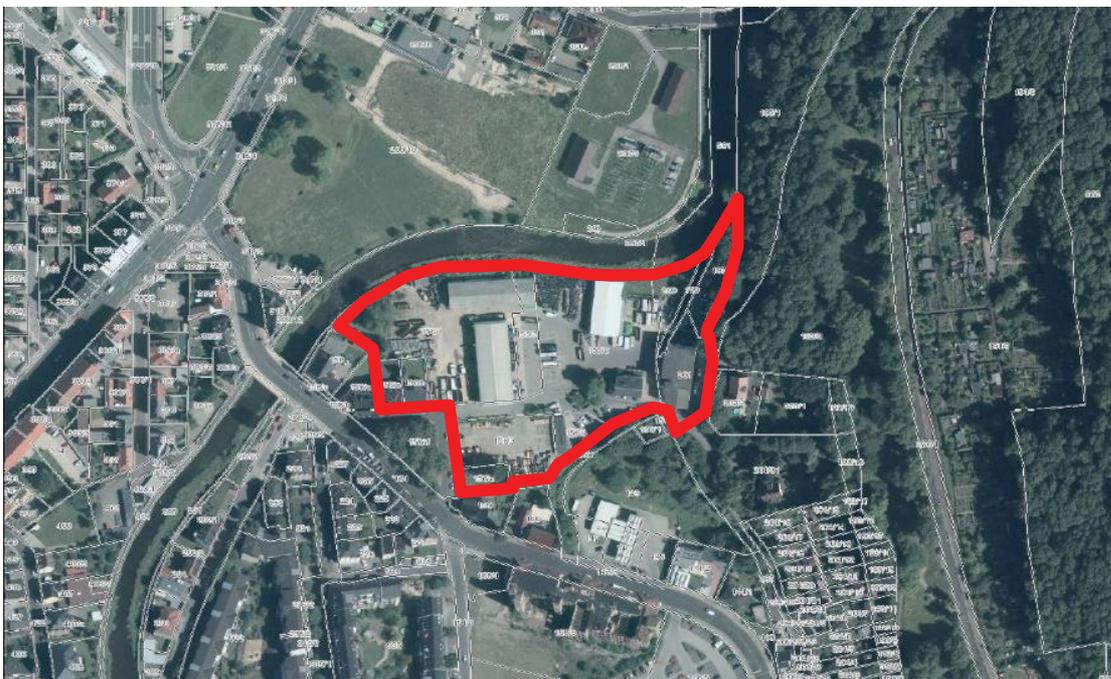


Abbildung 2 - Luftbild vom Plangebiet, (geoportal.sachsenatlas.de), 2020

Im Süden befinden sich, getrennt durch den Mühlgraben, einige Einzelhäuser mit Mischnutzung, ungenutzte und brach liegende Flurstücke, die „Total“-Tankstelle, die Staatsstraße 36 „Poisentalstraße“.

Westlich schließt das Plangebiet an den Sachsenplatz - mit einer Reihe gründerzeitlicher Bebauung mit Geschäfts- und Wohnnutzung und bis zu vier Geschossen und Mansarddach - an. Das Eckgebäude zur „Poisentalstraße“ sowie die gegenüberliegenden Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

Das Bestandsgelände wird am Sachsenplatz auf etwa 170.00 mÜNN Höhe erschlossen und befindet sich im Mittel auf einer Höhe von 169 mÜNN, minimal jedoch auf 168.50 mÜNN an der östlichen Gebäudecke des Verwaltungsgebäudes.

Der Fuß des Windberges befindet sich in direktem Sichtbezug im Osten.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 156/1, 155/3, 155/2, 156/3, 156/4, 157 und 156/c der Gemarkung Deuben und die Flurstücke 197, 199, 200 und 201 der Gemarkung Niederhäslich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von rund 19.752 m² (unvermessen).

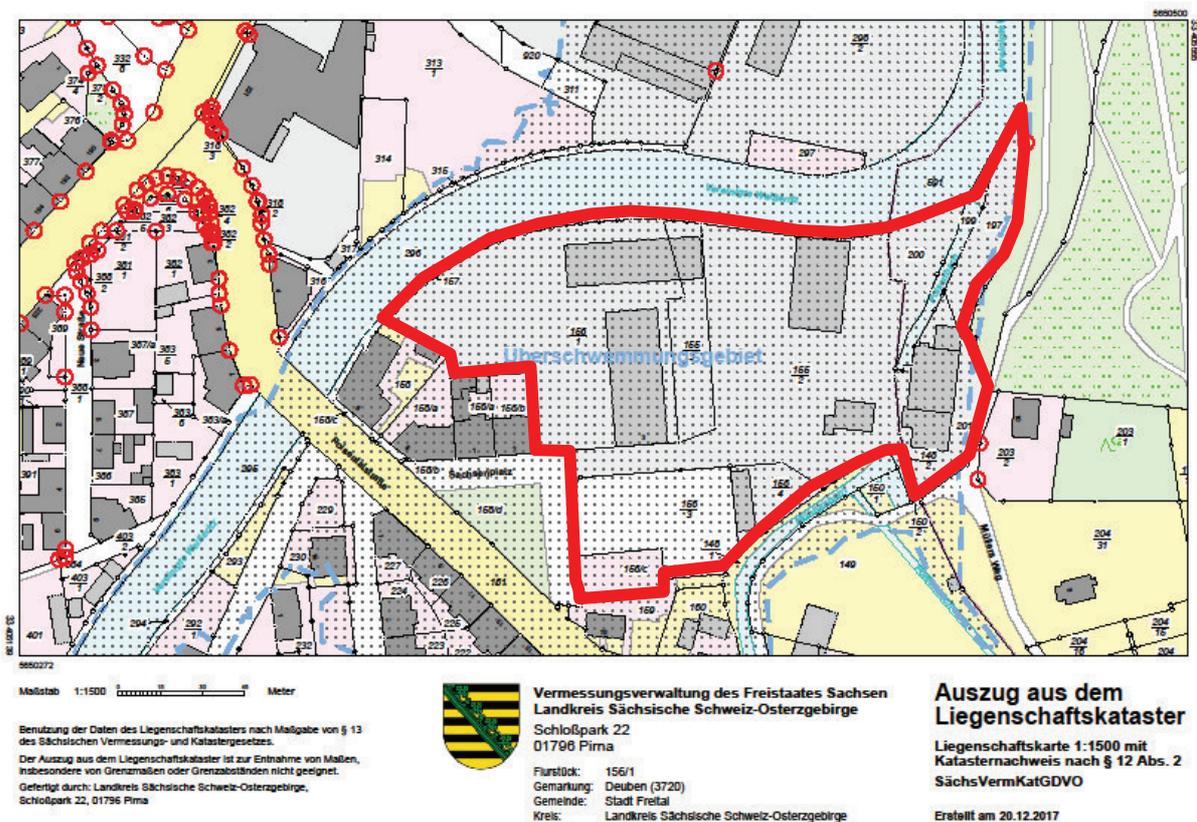


Abbildung 3 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster (LK Sächsische Schweiz-Osterzgebirge), 2019

2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

2.1 Planungsanlass und -erfordernis

Der Planungsanlass begründet sich aus dem städtebaulichen Bestreben der Großen Kreisstadt Freital zur Aufwertung des Ortsteilzentrums Deuben. Im Zusammenhang mit der Errichtung eines Zentrums und einer neuen Mitte als urbanen Anlaufpunkt für die Bewohner, soll auch der Ausbau der Wohnfunktion im Sinne der Stadt der kurzen Wege gefördert werden.

Der Geltungsbereich wird derzeit als Industrie- und Gewerbestandort der Firma „Becker Umweltdienste GmbH“ genutzt, dies ist städtebaulich und funktional für den Standort unbefriedigend. Der geplante Umzug der Firma bietet nun das Potenzial zur Neuordnung der freiwerdenden Fläche entsprechend der aus informellen Planungen der Stadt abgeleiteten Grundsätze (Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Stadtentwicklung Freital 2030plus) und des Städtebauliche Entwicklungskonzeptes „Ortsteilzentrumzentrum Deuben“ (SEKO).

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes „Stadtzentrum - Wohnareal Am Sachsenplatz“ ist aufgrund der zentralen Lage im Stadtteil, wie auch in der Gesamtstadt geeignet den Ansprüchen an ein modernes innerstädtisches Wohngebiet nach heutigen und künftigen Standards zu entsprechen. Neben einer allgemeinen Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) sollen außerdem der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) zulässig sein. Auf diese Weise soll ein vielfältiges Wohnangebot im Sinne einer Quartiersentwicklung mit einer Nutzungsmischung entstehen, dies entspricht den integrierten Zielen der INSEK-Umsetzungsstrategie zur Stadtentwicklung Freital 2030plus (Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Stadtentwicklung Freital 2030plus). Vor allem wird jedoch die Schlüsselmaßnahme „Wohnen an der Weißeritz“ (Konzept Wohnen mit Aussicht, Pkt. 1.3 Teil D) bedient.

Standort – Flächeninanspruchnahme

Durch die Ausweisung des Wohnstandortes in einer innerstädtischen, zentralen Lage werden keine neuen Freiflächen im Außenbereich in Anspruch genommen, der „städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung“ wird gem. § 1 Abs. 5 BauGB entsprochen. Die Planung steht somit im Einklang mit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Die zentrale Lage und die Nachnutzung einer bereits medientechnisch erschlossenen Fläche ermöglichen eine Quartiersentwicklung mit wenigen Infrastrukturmaßnahmen.

Mit der geplanten, großflächigen Entsiegelung wird den Grundsätzen zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB entsprochen.

Stadt der kurzen Wege

Das Wohnareal Am Sachsenplatz soll mittels einer Brücke über die Weißeritz mit dem neu entstehenden Stadtzentrum direkt verbunden werden. Durch die neue Brücke wird eine fußläufige Wegeverbindung geschaffen. Es bedient das integrierte Entwicklungsziel „Stadt der kurzen Wege“ (INSEK Stadtentwicklung Freital 2030plus), da sich Nahversorgung, Freizeiteinrichtungen, Erholung, Gesundheitseinrichtungen und ÖPNV in fußläufiger Entfernung befinden werden.

Dies trägt zur Dezentralisierung des Stadtteils Deuben bei und es kann durch Verzicht auf die privat-PKW CO₂ eingespart werden.

Wohnungserfordernis

Freital ist durch die Nähe zu Dresden ein attraktiver Wohnort für Pendler. Die S-Bahn mit Anschluss u. a. nach Dresden, Freiberg oder Tharandt wie auch der Busbahnhof mit Anschluss an Dresden, Tharandt, Bannewitz oder Dippoldiswalde sind vom Plangebiet fußläufig zu erreichen.

Die in Freital ansässigen Wohnungsgenossenschaften (WGF, GEWO, WG Raschelberg eG) verzeichnen kaum Leerstand ihrer Wohnungen. Gemäß Integriertem Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Stadtentwicklung Freital 2030plus ist eine zunehmende Überalterung (ü65) bis 2017 erkennbar (Teil A Demografie, S. 7). Ein Umbau der vorhandenen Wohnungen ist selbst mit erhöhtem Aufwand nur schwer möglich. Durch die Senioren- und Behindertenbeauftragte als Ansprechpartner dieser Zielgruppen wurde ein Mangel an barrierefreien Wohnungen in Freital festgestellt. Diesem Mangel soll mit der geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen entgegengewirkt werden.

Freital kann als Mittelzentrum auch über die Eigenentwicklung hinaus Flächen für den Wohnungsbau entwickeln. Die Planung dient allerdings dazu, 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.

Zeitgemäße und klimagerechte Baustandards

Neubaugelbiete sind nach heutigen Standards zu bewerten – dabei spielen neben städtebaulichen Gesichtspunkten auch der Klimaschutz, die Nachhaltigkeit und die Barrierefreiheit der Gebäude eine zentrale Rolle.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine energiesparende Bauweise vorbereitet. So werden kompakte Baufenster ausgewiesen, die die Flächeninanspruchnahme durch Gebäude minimieren und gleichzeitig die Gebäudehöhe erhöht. Die kompakte Bauweise der Gebäude verringert den spezifischen Energiebedarf pro Kubikmeter beheiztem Raum.

Die Gebäude sind durch die Stellung der Baugrenzen alle natürlich belicht- und belüftbar und werden nach den aktuellen Anforderungen des Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) zu errichten sein.

Gestaltung von Grün- und Freiräumen

Die Qualität der Außenbereiche soll im Areal durch mehrere Grünflächen gesteigert werden, da im Rahmen einer Bürgerumfrage von 2018 als Teil des INSEK Stadtentwicklung Freital 2030plus festgestellt worden ist, dass die Befragten das derzeit vorhandene Grünflächenangebot im Wohnumfeld in Deuben schlechter als in der Gesamtstadt einschätzen.

2.2 Planungsgrundsätze

Das Plangebiet wird vom Gewerbe- zum Wohnstandort umgewandelt, entsiegelt und städtebauliche neugeordnet. Dabei ist der Fokus auf die Entwicklung eines vielfältigen Wohnangebotes gerichtet.

Hauptsächlich werden dabei auf folgende aus den informellen Planungen abgeleiteten Grundsätze beachtet:

- Wohnen im Zentrum – Entwicklungsachse „Wohnen an der Weißeritz“
 - Ergänzung eines neuen Wohnstandorts in der Nähe eines städtisch funktional stark durchmischten Quartiers (Nähe zum Stadtzentrum)
 - Erweiterung des Kundenklientels für die Angebote des Stadtzentrums
 - Erreichbarkeit zu Fuß, Stadt der kurzen Wege
 - Belebung des Stadtzentrums
- vielfältiges Wohnangebot
- Beseitigung städtebaulicher Missstände/Aufwertung der Quartiere durch Beseitigung bzw. Nach- und Umnutzung von strukturellen Leerständen (Becker Umweltdienste)
- Revitalisierung und Umnutzung innerstädtischer Altindustriestandorte
- Aufgelockerte Gebäudestellung mit großzügigen Freiflächen durch urbane Gebäudehöhen
- Verbesserung des Stadtklimas
 - großflächige Entsiegelung
 - Anlage und Gestaltung von Grünanlagen und privater Gartenzonen unter Verwendung standortgerechter Gehölze
 - Begrünung von Dachflächen
- Multimobilität: Vernetzung ÖPNV/Rad/Pkw
- funktionale städtebauliche Neuordnung
 - bauliche Fassung des Sachsenplatzes, Schließen der östlichen Raumkante
 - Aufwertung des Sachsenplatzes
 - städtebauliche Orientierung am Verlauf der „Vereinigten Weißeritz“
 - Freihalten der Blickachsen zum Windberg
 - Aufnahme der vorhandenen Baumassen
 - Schaffung eines Hochpunktes – Markierung des Zentrums
- Schaffung von Grünräumen mit Aufenthaltsqualität
 - Angebot von öffentlichen Sitzmöglichkeiten, Spielplatz u.ä.
- Entwicklungsmöglichkeiten und Nutzung naturnaher Freiräume längs der Vereinigten Weißeritz
- Etablierung von Nahwärmeversorgung als dezentrale Energieversorgung

2.3 Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde mit Beschluss Nr. 073/2018 am 06.09.2018 vom Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital gefasst und im Amtsblatt Nr. 17/2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Das gegenständliche Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“ soll unter Anwendung des § 13a BauGB als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt werden.

Nach Absatz 1 Satz 2 des die Bebauungspläne der Innenentwicklung betreffenden § 13a BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur 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 entweder weniger als 20.000 qm, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Zur Ermittlung der maßgeblichen Grundfläche – im konkreten Fall als die Summe der Grundflächen aus den Bebauungsplänen „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ und „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“, stellt § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ganz generell auf die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ab und damit auf die gesamte überbaubare Fläche. Die im Gesetz stehende „Mitzurechnungsregel“, wonach die Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, ergibt sich aus § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Halbs. 2 BauGB.

Im vorliegenden Fall erscheint es gegeben, dass die beiden Bebauungspläne „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“ und „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zueinander aufgestellt werden. Da auch der Bebauungsplan „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ im beschleunigten Verfahren nach den Maßgaben des § 13a BauGB aufgestellt wird, liegen zwei Bebauungspläne der Innenentwicklung vor, so dass eine Addition der zulässigen Grundflächen beider Bebauungspläne vorgegeben ist. Wenn die Grundfläche mehr als 20.000 qm beträgt, wäre eine allgemeine Vorprüfung nach BauGB durchzuführen.

In der nachstehenden Flächenermittlung der beiden betroffenen Bebauungspläne ist dargelegt, dass sich bei Zugrundelegung der gesamten überbaubaren Fläche die Durchführung des beschleunigten Verfahrens auf § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB stützen lässt. Die Größe der durch die Bebauungspläne festgesetzte Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 qm. Limitierender Faktor ist hierbei die in den Bebauungsplänen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“ weder von der Grundfläche noch von der Art der geplanten Nutzung her erforderlich. Nichtsdestotrotz wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“ eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, die als informative Anlage dem Bebauungsplan beigelegt worden ist und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingeflossen sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Anwendungsvoraussetzungen für ein Verfahren nach den Maßgaben des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im vorliegenden Falle gegeben sind. Aufgrund der ermittelten zulässigen Grundfläche der beiden in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufzustellenden Bebauungspläne „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“ und „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ (kleiner 20.000 qm) eine Vorprüfung des Einzelfalls nach BauGB nicht erforderlich wird.

Rechnerischer Nachweis für den Bebauungsplan „Stadtzentrum - Wohnareal Am Sachsenplatz“:

Geltungsbereich/Bauland:	ca. 19.752,00 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA1.1 bis 1.5, WA2.1 bis 2.3a/b	13.199,00 m ²
Im Bebauungsplan festgesetzte GRZ = 0,4	5.279,60 m ²
Im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche	3.613,00 m ²
<u>Maßgebliche Grundfläche</u>	<u>3.613,00 m²</u>
<u>Gesamte Grundfläche im Plangebiet</u>	<u>3.613,00 m²</u>

Rechnerischer Nachweis für den Bebauungsplan „Stadtzentrum - Areal Sächsischer Wolf“:

Geltungsbereich/Bauland:	22.326,00 m ²
Sondergebiet SO	11.867,00 m ²
Im Bebauungsplan festgesetzte GRZ = 0,95	11.273,65 m ²
Im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche	5.670,00 m ²
<u>Maßgebliche Grundfläche</u>	<u>5.670,00 m²</u>
Kerngebiet MK	4.024,00 m ²
Im Bebauungsplan festgesetzte GRZ = 0,95	3.822,80 m ²
Im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche	2.982,00 m ²
<u>Maßgebliche Grundfläche</u>	<u>2.982,00 m²</u>
<u>Gesamte Grundfläche im Plangebiet</u>	<u>8.652,00 m²</u>

Zusammenfassung

Maßgebliche Grundfläche	
Bebauungsplan „Wohnareal Am Sachsenplatz“	3.613,00 m ²
Bebauungsplan „Areal Sächsischer Wolf“	8.652,00 m ²
<u>Gesamtfläche (maßgebliche Grundfläche)</u>	<u>12.265,00 m²</u>
<u>Im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO</u>	

Damit erfüllt der Bebauungsplan die rechnerischen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

3 Ausgangssituation

3.1 Standortbedingungen

3.1.1 Hochwasser

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Weißeritz (§ 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG bzw. § 76 WHG). Die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes erfolgte auf Grundlage der zu diesem Zeitpunkt (2005) aktuellen Wasserspiegellagenberechnungen für ein Hochwasserereignis, welches statistisch einmal in 100 Jahren auftritt (HQ₁₀₀).

Für die Vereinigte Weißeritz im Stadtgebiet Freital wurden die Hochwassergefahrenkarten 2021 aktualisiert. Auf dieser Grundlage stellt sich das Hochwasserrisiko im Plangebiet abweichend zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet dar.

Entsprechend den zu den aktuellen Gefahrenkarten vorliegenden Berechnungsergebnissen (Landestalsperrenverwaltung Sachsens¹, 2021) wird das Plangebiet bei einem HQ₁₀₀ im Osten teilweise überschwemmt. Beim HQ_{extrem} (entspricht HQ₃₀₀) wird das Plangebiet nahezu vollständig überschwemmt. Demzufolge befindet sich der östliche Teil des Plangebiet im Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Weißeritz (§ 76 WHG). Der restliche Teil des Plangebietes ist auf Grundlage der aktuellen Gefahrenkarten als überschwemmungsgefährdet (§ 75 Abs. 1 SächsWG bzw. § 78b Abs. 1 WHG) einzustufen.

Im Ausgangszustand treten im Plangebiet bei einem HQ₁₀₀ Wasserspiegellagen bis 168,80 mÜNN, bei einem HQ_{extrem} Wasserstände bis 170,40 mÜNN auf.

Für das Stadtgebiet Freital wurde nach dem Hochwasser vom August 2002 im Rahmen der Aufstellung der Hochwasserschutzkonzeption für die Vereinigte Weißeritz ein Schutzziel von HQ₂₀₀ festgelegt. Dementsprechend wurden seitdem die Ufer und Uferbefestigungen unter Berücksichtigung eines gewissen Freibordes in einer Höhe ertüchtigt, die dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Schutzzielefestlegung entsprach. Da die Weiterführung der statistischen Abflussauswertung in Bezug auf den Datenstand der Schutzzielefestlegung eine veränderte Abflussstatistik ergeben hat, werden Teilbereiche des Plangebietes bei HQ₂₀₀ überschwemmt.

Im Rahmen eines Wasserrechtlichen Gutachtens (Anlage 5) werden die Nachweise für die Bestimmungen der §§ 78 Abs. 3 und 78 Abs. 5 WHG anhand von 2D-HN-Simulationen für die Ereignisse HQ 100, HQ_{extrem} und HW 2002 erbracht. Die Ergebnisse sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.²

3.1.2 Boden

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. In den Unterlagen des Sächsischen Oberbergamtes sind im Bereich des Vorhabens keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich regionalgeologisch im Bereich des Döhlener Beckens in der Weißeritztaue. Das Grundwasser ist bei mittleren Wasserständen in 2-3 m Tiefe anzutreffen. Bei Hochwassersituationen sind die Grundwasserstände entsprechend höher. Das Gebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 72 Abs. 2 SächsWG. Bei Hochwassersituationen tritt in Korrelation zu den Fließgewässern Grundhochwasser auf.

Bei den durchgeführten Bodenuntersuchungen wurde folgende Schichtenfolge erkundet:

1. anthropogene Auffüllungen
 2. Auelehme (leicht plastische Schluffe in weicher - steifer Konsistenz)
 3. Flusssande / Flussschotter der Weißeritz
 4. Felsverwitterungsböden des Rotliegenden (tonig-lehmig)
- Die anthropogenen Auffüllungen variieren in der Zusammensetzung und Mächtigkeit. Es handelt sich um Boden-Bauschutt-Gemische (> 10 Vol-% mineralische Fremddanteile), die teilweise Schlacke- und Kohleanteile enthalten. Es wurden unterschiedliche Schadstoffbelastungen innerhalb der flächendeckend vorhandenen Auffüllungen festgestellt, wobei die Verwertungsklasse gemäß LAGA M20 Bauschutt vor der Aufbereitung von Z 1.1 bis > Z 2 vorhanden ist. Die Einstufungen sind vorwiegend auf

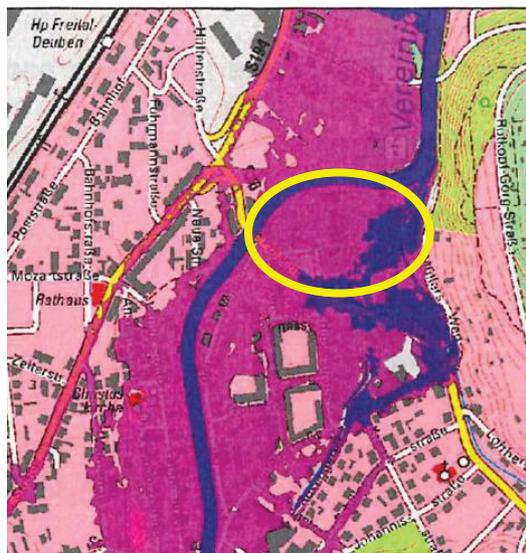


Abbildung 4 - Auszug Hochwassergefahrenkarte Vereinigte Weißeritz LTV Stand 12/21, HQ₁₀₀ (blau) und HQ_{extrem} (pink)

¹ Hochwassergefahrenkarten/Hochwasserrisikokarten der Roten/ Wilden/ Vereinigten Weißeritz Freital, LTV Stand 21.12.2020

² vgl. Pkt. 5.7.3 Hochwasserschutz

erhöhte Gehalte von Arsen und PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) im Feststoff / Bodeneluat zurückzuführen. Nutzungsbezogene punktuelle Schadstoffbelastungen (Bereich der betrieblichen Tankstelle, des Waschplatzes und des Ölabscheiders) sind nicht festgestellt worden.

Die organogenen Flusssedimente / Auelehme sind einer Verwertungsklasse Z 2 gemäß LAGA TR Boden zuzuordnen, vorwiegend wegen Belastungen mit Arsen und TOC (gesamtoorganischer Kohlenstoff).

Im Zuge der Planungen müssen geeignete Maßnahmen ergriffen werden, um künftig gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten (Verwertung / Entsorgung von Aushubmaterial, gesicherte Lagerung / Abdeckung bei Verbleib auf dem Grundstück etc.).

Die anthropogenen Auffüllungen und die unterlagernden Auelehme sind für die geplanten Hochbaukörper bedingt durch unzureichende Tragfähigkeiten als grundungstechnisch ungeeignet einzuschätzen.

Folgende Baugrundertüchtigungen / Gründungsvarianten sind grundsätzlich möglich:

- umfangreiche Bodenaustauschmaßnahmen
- Brunnengründungen
- unbewehrte Großbohrpfähle
- CMC- Pfähle

Bei der Wahl bzw. der Bemessung der Gründungen sollte auch ein Hinterspülen der Uferbefestigung bzw. deren Versagen in Erwägung gezogen werden.

Die Varianten sind abhängig von den letztlich geplanten Hochbaukörpern / Gründungstiefen unter Beachtung u.a. der flurnahen Grundwasserstände (Wasserhaltung, Abdichtungsmaßnahmen), den Schadstoffbelastungen (Entsorgungskosten, Sicherungsmaßnahmen), den Untergrundverhältnissen (Fundamentreste etc.) und ggf. von erforderlichen Baugrundnachuntersuchungen zu prüfen.

Das Areal ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster erfasst. Im Rahmen der Bodenuntersuchungen (sh. Anlage 2 zum Bebauungsplan) wurden neben Baugrund- auch Schadstoffuntersuchungen durchgeführt: Aufgrund der Ergebnisse dieses Bodengutachtens³ sind schädliche Bodenveränderungen nicht vollständig auszuschließen. Folglich sind sämtliche Boden- und Tiefbauarbeiten ingenieurtechnisch gemäß § 18 BBodSchG zu begleiten.

Gerade im Bereich von ehemaliger Tankstelle, dem Waschplatz und dem Ölabscheider waren vereinzelt Kohlenwasserstoffe in so geringen Mengen nachweisbar, dass unter Berücksichtigung der Prüfwerte des Freistaates Sachsen keine Gefährdung vorhanden ist.

Da die Bodenuntersuchung aufgrund der zum Untersuchungszeitraum vorhandenen Nutzung des Grundstückes nur eingeschränkt möglich war, besteht ein Restrisiko für kleinräumige Schadstoffbelastungen.

In den Auffüllungen sind in Mischproben teilweise erhöhte Schadstoffgehalte vorhanden, die wahrscheinlich auf die frühere Nutzung zurückzuführen sind. Dies betrifft insbesondere erhöhte Gehalte von Arsen, Schwermetallen und PAK-Gehalte.

Organogene Sedimente weisen erwartungsgemäß einen hohen organischen Anteil (TOC) auf. Hier sind ebenfalls erhöhte Gehalte von Arsen und Schwermetallen zu finden, die wahrscheinlich geogene Ursachen haben.

Zusammenfassend ist im Bodengutachten dargelegt, dass eine Verschlechterung der Gesamtsituation des Grundwassers oder des Oberflächenwassers künftig durch Austräge aus den Auffüllungen des Grundstückes nicht zu erwarten sind.

Es wird darauf verzichtet, das Plangebiet als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)“ zu kennzeichnen, da das Plangebiet nicht im Altlastenkataster erfasst ist und keine konkreten belasteten Flächen nachgewiesen worden sind.

³ vgl. 3.1.2 Boden bzw. Anlage 2 Bodengutachten

Bodenfunde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie 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 die zuständige Fachbehörde nicht mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 SächDSchG)

3.1.4 Natur- & Artenschutz

Das Büro „Landschaftsökologie Moritz“ hat im Juli 2019 ein Artenschutzgutachten (Anlage 1) angefertigt und dazu das Plangebiet in mehreren Begehungen nach geschützten Arten untersucht. Durch die hauptsächliche Versiegelung und Nutzung durch Becker Umweltdienste GmbH kamen insbesondere die bestehenden Lagerhallen und einzelne Altbäume als Habitat in Frage. Gemäß Untersuchungsrahmen der Unteren Naturschutzbehörde (UNB, Landratsamt Pirna) wurde die Fläche auf Vögel, Fledermäuse und Reptilien untersucht. Reptilien konnten – aufgrund der starken Isolation des Standortes – nicht festgestellt werden. An den bestehenden Gebäuden wurden Vögel und Fledermäuse nachgewiesen. Deshalb gelten gemäß Naturschutzgesetz die Grundsätze des Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbots der Arten. Dazu werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Ökologische Baubegleitung (durch Fachgutachter für Artenschutz)
- Vermeidung von Kollisionen an Glasflächen
- Bauzeitenregelung des Gebäudeabrisses und Baumfällung/ Gehölzrückschnitte (außerhalb der Brutzeiten)
- Schaffung neuer Fortpflanzungs-/Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse (an Fassaden bzw. durch Pflanzbindungen)
- Beleuchtungskonzept (Störungsverbot)

Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Gutachten genau beschrieben und Maßnahmen im Bebauungsplan verankert.⁵

Der nördliche Teil des Flurstück 197 der Gemarkung Niederhäslich befindet sich im kartierten Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz.⁶

Weiterhin grenzt der Geltungsbereich an das kartierte Landschaftsschutzgebiet „Windberg“ im Osten an.

Das kartierte Vorranggebiet (kartiert als Laubwald, Laubmischwald) wird im Bebauungsplan als Grünfläche gekennzeichnet und in seinem derzeitigen Status belassen. Das Flurstück 197 verbleibt im Bestandszustand.

3.1.5 Lärmimmissionen

Für die Untersuchung der Einhaltung der rechtlich vorgegebenen Lärmpegel am Standort wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Aktustik Bureau Dresden erarbeitet (Anlage 3). Darin wurden die „Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ nach Beiblatt 1 zur DIN18005-1 (1) anhand der Gebietseinstufung als Allgemeines Wohngebiet bewertet. Die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete entsprechen diesen Orientierungswerten.

Als vorhandene Schallquellen am Standort wurden der Straßenverkehrslärm sowie Gewerbelärm untersucht. Als Schallquellen für Gewerbelärm wurden betrachtet⁷:

- TOTAL Tankstelle mit Waschstraße
- Umspannwerk SACHSEN ENERGIE
- Parkplatz Fa. Becker und Stadtzentrum
- Anlieferung Stadtzentrum

⁵ Siehe Pkt. 5.10 Artenschutzfachliche Maßnahmen

⁶ siehe Pkt. 4.2 Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung (2020)

⁷ die genauen Untersuchungen sind der Prognose im Anhang (Nr. 3) zu entnehmen

- Bestattungsunternehmen

Die Berechnungen ergaben, dass durch den Straßenverkehrslärm der Beurteilungspegel für Allgemeine Wohngebiete in Teilen des Gebietes nachts und tags überschritten werden. Für Fassaden mit Überschreitungen ist passiver Schallschutz vorzusehen.

Die Berechnungen zum Gewerbelärm zeigen, dass die Beurteilungspegel die Orientierungswerte an allen Immissionsnachweisorten tags und nachts einhalten.

Als Folge der Berechnungen werden im Bebauungsplan Vorgaben zum Schallschutz festgesetzt.⁸

3.2 Erreichbarkeit und Anbindung

Das Plangebiet grenzt an den Sachsenplatz und dieser an die Staatsstraße 36 „Poisenttalstraße“. Diese kreuzt sich in einigen Metern nördlich mit der Staatsstraße 194 „Dresdner Straße“. Diese Straßen verbinden das Gebiet mit dem Nah- und Mittelbereich Freitals und u.a. mit der Landeshauptstadt Dresden oder den Mittelzentren Freiberg und Dippoldiswalde.

Der Sachsenplatz verfügt über einen Bushaltepunkt; der Busbahnhof befindet sich rund vier Gehminuten entfernt, der S-Bahnhof Deuben liegt in rund fünf Gehminuten Entfernung.

Die S 36 „Poisenttalstraße“ verfügt über einen Angebotsstreifen für Fahrradfahrer, der weiter nach Norden auf den „Müllers Weg“ führt.

3.3 Nutzungsbeschränkungen

3.3.1 Gesetzlich festgesetzter Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG i.V.m. § 24 SächsWG

Landwärts der Ufermauer entlang der Vereinigten Weißeritz ist eine Fläche von 5 m Breite gemäß § 38 WHG i.V.m. § 24 SächsWG als Gewässerrandstreifen gesetzlich geschützt.

Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen und unterliegen Nutzungsbeschränkungen und Verboten.

In Gewässerrandstreifen ist die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen verboten, sofern sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

Eine Anhebung des Geländes im Bereich des Gewässerrandstreifens maximal bis zur Oberkante der Kappe der Bestandsufermauer entlang der Vereinigten Weißeritz ist zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anpassungsbereiche im Bereich der geplanten Brücke. Die Erhöhung der Uferbefestigung und die Geländeanhebung im Bereich des Gewässerrandstreifens über die o.g. Kappe hinaus sowie die Errichtung eines Geländers bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung (§ 26 Abs. 1 SächsWG).

Wegen der komplexen Strömungsverhältnisse ist ein wasserrechtliches Gutachten zur Bewertung der Auswirkungen für die angrenzenden sowie flussseitig gegenüberliegenden Grundstücke erstellt worden (sh. Anlage 5 zum Bebauungsplan).

3.3.2 Freihaltezonen

Der Abwasserbetrieb der Großen Kreisstadt Freital ist berechtigt

LR1: in einem Grundstücksstreifen von 7 m Breite des Flurstücks 156/1; 156/4; 157; 155/3; 155/2 der Gemarkung Deuben und 200 der Gemarkung Niederhäslich eine **Mischwasserleitung** (DN500/750) sowie eine **Regenwasserleitung** und ein **Regenüberlaufbauwerk RUE 05** (Schutzstreifenbreite 9 m, Schutzstreifenlänge 10m) auf Flurstück 155/3 Gemarkung Deuben

unterirdisch zu betreiben und dauernd zu belassen.

⁸ Siehe Pkt. 5.6.1 Schallschutz

In den Schutzstreifen der vorgenannten Breiten dürfen Bauten nicht erstellt und leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen werden. Der Eigentümer oder durch ihn ermächtigte Dritte dürfen im Schutzstreifen keine Anpflanzungen und Anlagen halten, keine Anhäufungen von Stoffen und keine Erhöhung oder Abtragung des Geländes durchführen, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Leitung beeinträchtigt oder gefährdet wird; notfalls ist deren Beseitigung durch die Berechtigten zulässig. Sofern aber die Leitung mit einem Meter überdeckt ist (Asphalt), kann dieser nach Abstimmung und Freigabe durch die Berechtigten als Fahrstraße oder Parkplatz genutzt werden.

Die Außengrenzen der Schutzstreifen werden bestimmt durch die Lage der Leitung, deren Achse grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden.

4 Höherrangige überörtliche/örtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan Sachsen – LEP 2013

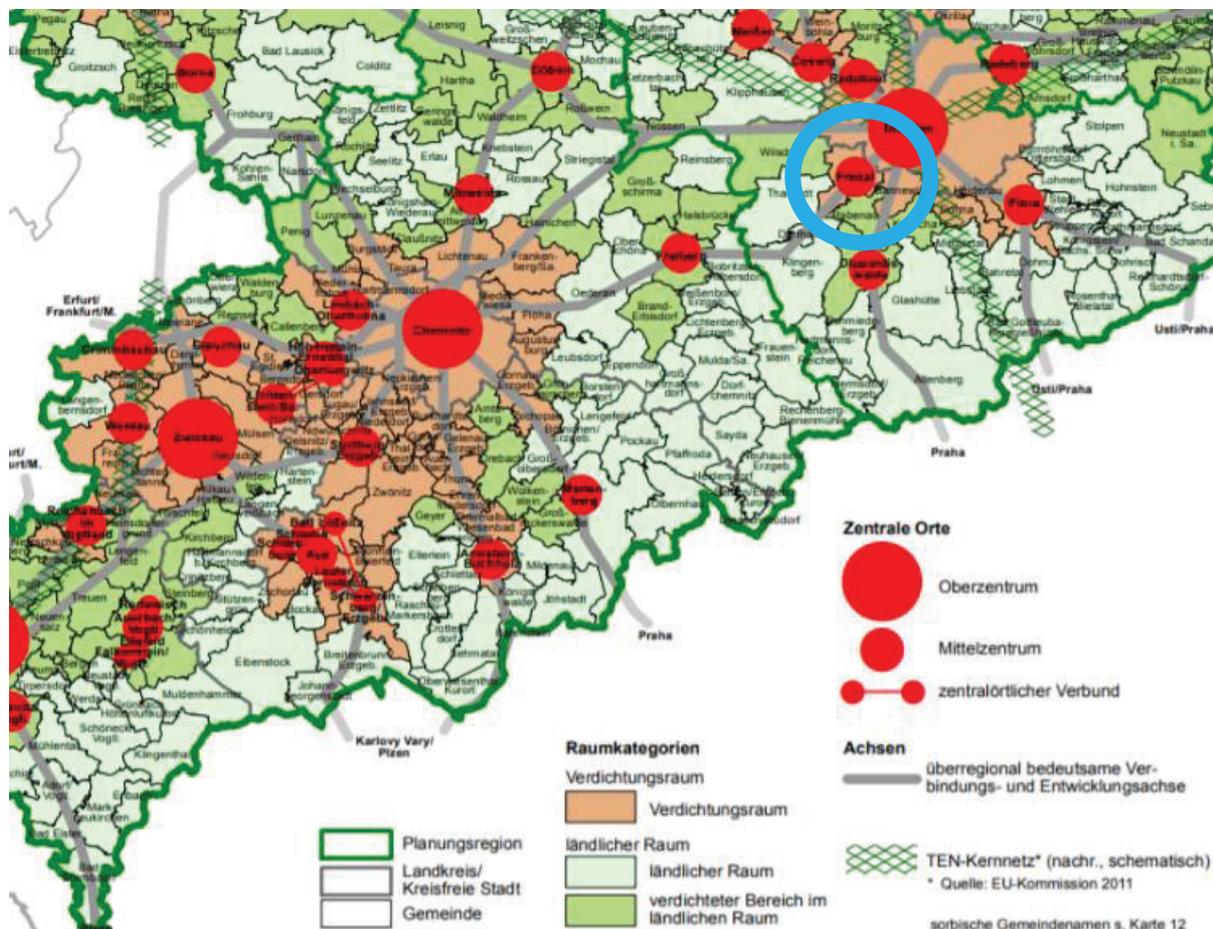


Abbildung 6 - Auszug Karte 1 LEP Raumstruktur, Sächsisches Staatsministerium des Inneren, 2013

Der Landesentwicklungsplan (LEP) weist Freital als Mittelzentrum im Verdichtungsraum aus. (LEP 1.2 Raumkategorien, Karte 1 - Raumstruktur) Außerdem befindet sich die Stadt auf der überregional bedeutsamen Verbindungsachse von Bayern über Plauen, Chemnitz, Dresden, Bautzen und Görlitz bis nach Polen. (Abb.9). Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kann Freital der Erfüllung des Grundsatzes G.1.2.1 nachkommen:

„G 1.2.1 - Die Verdichtungsräume sollen in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden.“

Dazu sollen

- Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie der Städtebau so erfolgen, dass verdichtungs- und verkehrsbedingte Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen vermieden beziehungsweise abgebaut,
- durch Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig gesichert, - die Zusammenarbeit in den Stadt-Umland-Räumen der Zentralen Orte intensiviert sowie - die Vernetzung mit den ländlichen Teilräumen weiter ausgebaut werden.“(LEP 2013 – Textteil, S. 24)

Der Standort der Planung wird einen innerstädtischen-, brachfallenden Industriestandort umnutzen – es kommt durch die Maßnahme weder zu einer Zersiedlung noch zu einer Neubeanspruchung von Flächen. Die Erschließung ist durch die Anbindung mit ÖPNV sowie die Lage an der Staatsstraße S36, Poisenttalstraße und die Nähe zur S194 Dresdner Straße gesichert. Die Ausweisung bzw. Umnutzung des Plangebietes als Wohngebiet gliedert dieses an die vorhandene innerstädtische Infrastruktur an und entwickelt den Standort ohne Beeinträchtigungen oder Umweltbelastungen.

4.2 Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung (2020)

Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans (RPL) Oberes Elbtal/Osterzgebirge definiert Freital ebenso wie der Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum im Verdichtungsraum auf einer überregional bedeutsamen Verbindungsachse. Er folgt mit seinen Zielen der raumstrukturellen Entwicklung des Landesentwicklungsplanes.⁹

Im Bereich der Freiraumentwicklung trifft der Regionalplan genauere Vorgaben für die Stadt Freital bzw. das Plangebiet. Dieser ist durch die unmittelbare Nähe zur Vereinigten Weißeritz von den Zielsetzungen des Freiraumschutzes (4.1.1 RPL), Boden und Grundwasser (4.1.3 RPL) sowie vorbeugender Hochwasserschutz (4.1.4 RPL) und Bergbau und Rohstoffsicherung betroffen – abgeleitet aus den Zielen des LEP.

Ziel 4.1.1 RPL: Ökologisches Verbundsystem/Arten- und Biotopschutz/Fließgewässer

Regionalplanerische Festlegungen

	Bergbaufolgelandschaft des Uranerz-, Steinkohle- und Erzbergbaus	Kap. 2.1.2
	regionaler Schwerpunkt der Fließgewässerrenaturierung	Kap. 4.1.1
	regional bedeutsame Altlast	Kap. 4.1.3
	regional bedeutsames Grundwassersanierungsgebiet	Kap. 4.1.3
	Kaltluftstehungsgebiet	Kap. 4.1.5
	Frischluffstehungsgebiet	Kap. 4.1.5
	Kaltluftbahn	Kap. 4.1.5
	Frischluffbahn	Kap. 4.1.5
	wassererosionsgefährdetes Gebiet (>= 25 ha)	Kap. 4.2.1
	besonders stark wassererosionsgefährdetes Gebiet	Kap. 4.2.1
	winderosionsgefährdetes Gebiet (>= 25 ha)	Kap. 4.2.1
	ausgeräumte Ackerfläche	Kap. 4.2.1

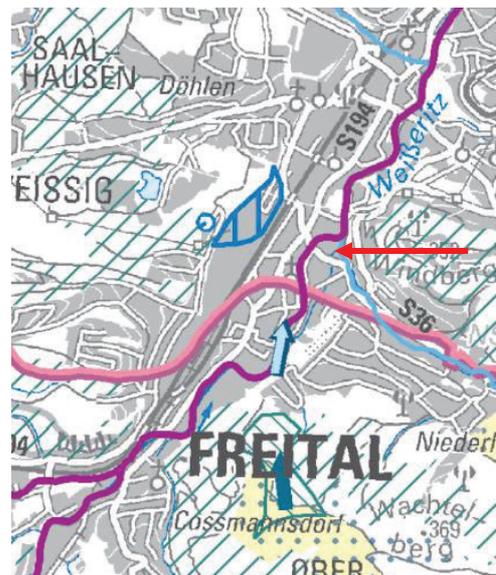


Abbildung 7 - Auszug Karte 5 RPL Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen bzw. Sanierungsbedarf, Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020

⁹ Vgl. Pkt. 4.1

Auf Grundlage des Ziels Z 4.1.2.3 LEP wird der Bereich der Weißeritz als Schwerpunkt „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ festgelegt.

„Z 4.1.2.3 LEP Zur Verbesserung der Gewässerökologie sind verrohrte oder anderweitig naturfern ausgebaute Fließgewässer beziehungsweise Fließgewässerabschnitte und Quellbereiche, sofern deren Ausbauzustand nicht durch besondere Nutzungsansprüche gerechtfertigt ist, zu öffnen und naturnah zu gestalten. Ihre Durchgängigkeit ist herzustellen. Hierzu sind in den Regionalplänen regionale Schwerpunkte als „sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ festzulegen.“

(2. Gesamtfortschreibung RPL, Textteil, S. 73)

Der Flussbereich ist in diesem Abschnitt offen und zugunsten des Hochwasserschutzes mit einer beidseitigen Mauer gestaltet. Es werden keine Veränderungen an der Gestaltung des Flussbettes o.ä. geplant. Der freizuhalten Gewässerstreifen zur Wartung wird von einer Bebauung (Ausnahme Brücke, erforderliche Gründung und Anpassung Brücke-Gelände) freigehalten.

Ein kleiner Teil des Geltungsbereichs im Norden (Fl.-St. 197) befindet sich im kartierten Vorranggebiet für Arten- und Biotopschutz (nach LEP Z 4.1.1.16). **Für den betroffenen Bereich setzt der Bebauungsplan jedoch lediglich eine Grünfläche fest. Es kommt somit zu keinen baulichen Eingriffen innerhalb des Vorranggebietes.**

„Z 4.1.1.2 Die Vorranggebiete Arten- und Biotopschutz sind so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass sie als Kernbereiche des ökologischen Verbundsystems fungieren.“ (2. Gesamtfortschreibung RPL, Textteil, S. 74)

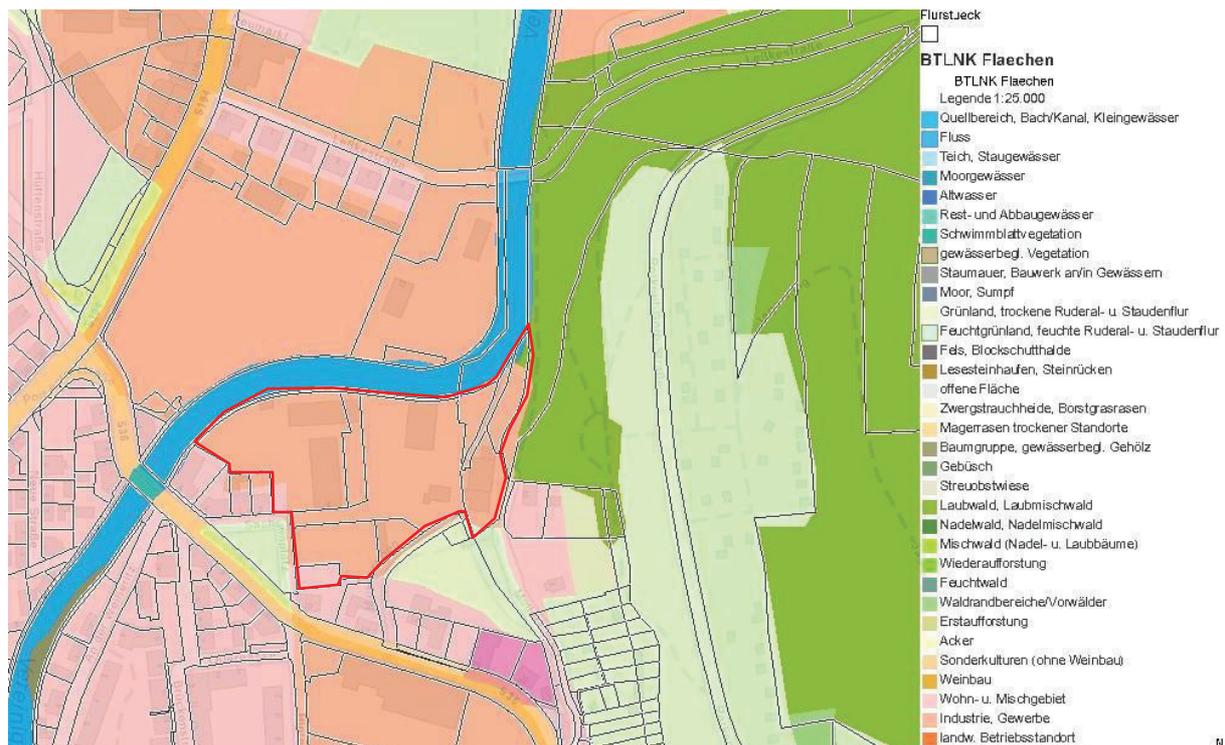


Abbildung 8 - Karte zum Thema Biototypen und Landnutzungskartierung, online Anwendung „IDA“ des LfULG Sachsen, abgerufen am 22.04.2021

Weiterhin grenzt der Geltungsbereich an das kartierte Landschaftsschutzgebiet „Windberg“ im Osten an.

Ziel 4.1.3 RPL: Boden und Grundwasser

Auf Grundlage des Ziels Z 4.1.2.1 LEP liegt Freital in einem Bereich mit der Festsetzung „Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung“.

„Z 4.1.2.1 LEP In den Regionalplänen sind
[...]

- Gebiete mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung und Gebiete, in denen Grundwasservorkommen durch die Folgen des Klimawandels erheblich beeinträchtigt werden können, als „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ festzulegen.

[...] (2. Gesamtfortschreibung RPL, Textteil, S. 96)

Karte 6 Boden- und Grundwassergefährdung
(Festlegungskarte)

Kap. 4.1.3

-  Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung
-  Gebiet mit möglicher Beeinträchtigung des Grundwasservorkommens durch die Folgen des Klimawandels (ohne sogenannte Sonderflächen, siehe nachrichtliche Übernahme)
-  Gebiet mit Anhaltspunkten oder Belegen für großflächige schädliche stoffliche Bodenveränderungen
-  Gebiet mit erhöhter substratbedingter Versauerungsgefährdung des Bodens
(Böden mit geringem natürlichen Säurepuffervermögen bzw. Böden mit erhöhter substratbedingter Versauerungsgefährdung)

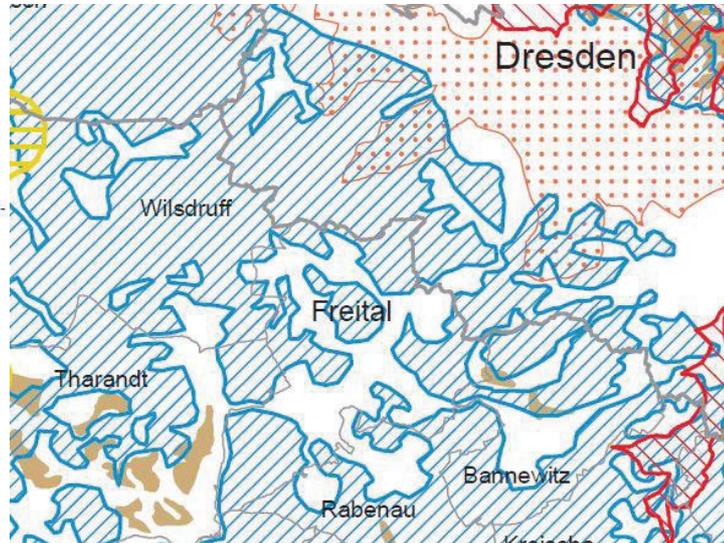


Abbildung 9 - Auszug Karte 6 RPL - Boden- und Grundwassergefährdung, Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020

Am Standort befinden sich ortstypische anthropogene Auffüllungen aus teilweise industriellen Prozessen (Verhüttung). Auf Grund der Lage des Gebietes in der Weißeritztaue / Mündungsbereich Poisenbach ist anzunehmen, dass das Gelände zur Nutzbarmachung entsprechend aufgefüllt wurde. Die aufgefundenen Gehalte von Arsen und Schwermetallen lassen sich auf geogene Ursachen aus Sedimentablagerungen der Flüsse aus dem Erzgebirge ableiten.

Aktuell ist das Grundstück mit Beton / Betonpflaster größtenteils versiegelt und Oberflächenwasser wird zumindest teilweise abgeleitet. Nach der Entsiegelung können bauzeitlich durch Niederschläge größere Mengen Arsen in das Grund- und Oberflächenwasser ausgetragen werden. Durch die künftige Neubebauung werden große Teile der Fläche wieder versiegelt, sodass Austräge durch versickernde Niederschlagswässer wieder unterbunden bzw. eingeschränkt werden. Durch eine Begrünung von Freiflächen werden die Versickerungsmengen reduziert.

Eine Verschlechterung der Gesamtsituation des Grundwassers oder des Oberflächenwassers ist daher künftig durch Austräge aus den Auffüllungen des Grundstücks nicht zu erwarten.

Ziel 4.1.4 RPL: Vorbeugender Hochwasserschutz

Auf Grundlage des Ziels Z 4.1.2.9 LEP befindet sich das Gebiet in einem Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz mit der Einstufung „Funktion Anpassung von Nutzungen – hohe Gefahr“. Die Weißeritz selber ist als Vorranggebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit der Einstufung „Funktion Abfluss“ festgesetzt.

„Z 4.1.2.9 LEP In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz

- für vorhandene und rückgewinnbare Überschwemmungsbereiche zur Gewährleistung und Verbesserung der natürlichen Wasserrückhaltung in der Fläche (Retentionsraum) und

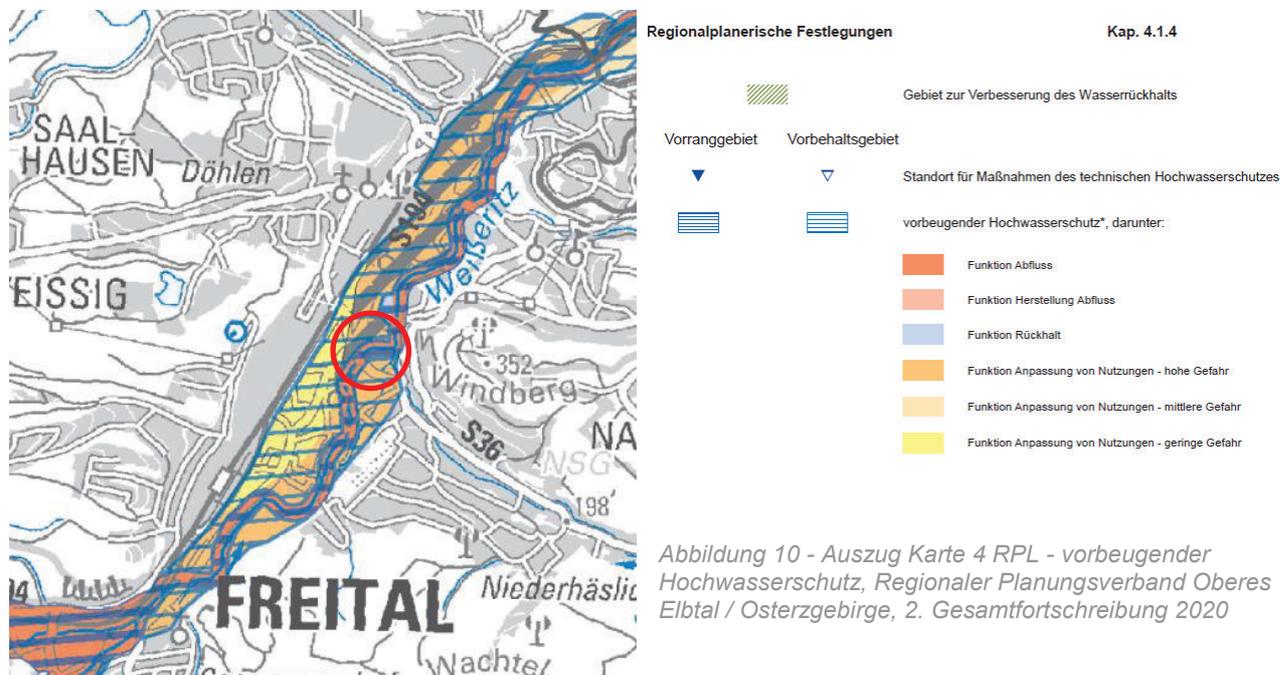
- für Risikobereiche in potenziellen Überflutungsbereichen, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzanlagen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können, zur Minimierung möglicher Schäden (Hochwasservorsorge)

sowie Art und Umfang der Nutzungen in diesen Gebieten festzulegen.“

(2. Gesamtfortschreibung RPL, Textteil, S. 104)

Dem Ziel des LEP folgend, formuliert der Regionalplan den Grundsatz:

G 4.1.4.7 In den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sollen die jeweils zulässigen Nutzungen an die bei einem Extremhochwasser mögliche Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit angepasst werden. 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.“ (2. Gesamtfortschreibung RPL, Textteil, S. 105)



Der Regionalplan orientiert sich in seiner Festlegung von Vorbehaltsgebieten am größten wahrscheinlichen Hochwasser im jeweiligen Einzugsgebiet und geht dabei über die in den Gefahrenkarten dargestellten überschwemmungsgefährdeten Gebiete (i.d.R. HQ₂₀₀/HQ₃₀₀) hinaus. Für solche Szenarien liegen keine amtlichen Simulationsberechnungen vor. Demzufolge erfolgte die Festlegung der Vorbehaltsgebiete anhand grundlegender Überlegungen und Annahmen. Dabei wurden die Gefahrenhinweiskarte sowie die kartierten Überschwemmungsflächen der Vereinigten Weißeritz beim Hochwasser 08/2002 berücksichtigt.

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 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 entsprechend den aktuellen Gefahrenkarten im Planungsprozess betrachtet und eine höchstmögliche Sicherheit durch die getroffenen Festsetzungen erreicht.

Der aktuelle Datenstand der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten zeigt, dass das Plangebiet bei HQ100 nur teilweise überflutet wird und sich damit nur teilweise im Überschwemmungsgebiet (§ 76 WHG) befindet. (siehe Abb. 4, blaue Bereiche)

Unabhängig davon befindet sich das Plangebiet weitgehend im Hochwasserrisikogebiet (§ 78 b WHG - Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten) bzw. im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (§ 75 SächsWG).

Auf dem Plangebiet treten im Ausgangszustand bei HQ_{extrem} Wasserstände bis 170,12 mÜNN auf. Für den Planzustand wurden anhand von 2D-HN-Simulationen Wasserspiegellagen innerhalb des Plangebietes zwischen 169,87 und 170,24 mÜNN ermittelt. Darüber hinaus wurde für das Plangebiet das Hochwasserrisiko auf Grundlage einer zweidimensionalen hydraulischen Modellierung mit einem Abfluss analog zum Hochwasserereignis 08/2002 abgeschätzt. Für ein solches Szenario wurden im Planzustand Wasserspiegellagen innerhalb des Plangebietes zwischen 170,30 und 170,61 mÜNN ermittelt.

Bis zu dem o. g. Wasserspiegel (Planzustand) sind zur Schadensverhinderung bzw. -minderung dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen (Bauvorsorge) zu ergreifen. Eine Bebauung des Plangebietes ist hier nur unter Berücksichtigung einer hochwasserangepassten Bauweise möglich. Diese wird im Bebauungsplan festgesetzt.¹⁰

4.3 Flächennutzungsplan

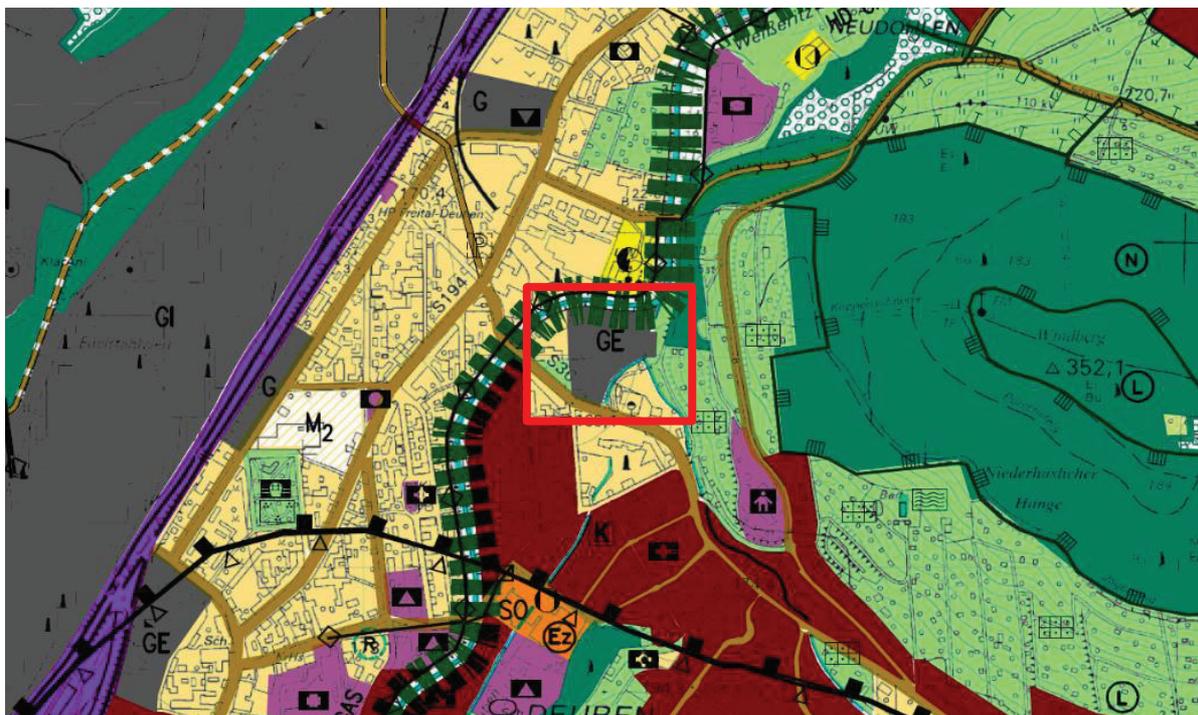


Abbildung 11 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Freital, Große Kreisstadt Freital, 2006

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Freital stellt das Gebiet derzeit als Gewerbegebiet und als gemischte Baufläche dar. Neben den begrenzenden Gewässern der Vereinigten Weißeritz (Norden) und des Mühlgraben (Osten) befindet sich unmittelbar im Osten der Fuß des Windberges, welcher als Grünfläche bzw. Fläche für Forstwirtschaft dargestellt wird. Das nördlich, jenseits der Weißeritz befindliche Gebiet ist ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt. Die Vereinigte Weißeritz wird als stark durchgrünter Bereich dargestellt. Südlich der Poisentalsstraße befindet sich eine weitere gemischte Baufläche und eine große Wohnbaufläche.

¹⁰ siehe Pkt. 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem der Bebauungsplan aus dem rechts-wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wäre zunächst eine teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen, hieraus alsdann der Bebauungsplan zu entwickeln. Wegen der Wahl des vorliegenden Planverfahrens nach den Maßgaben des § 13a BauGB kann jedoch auf die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden. Nachdem von dieser Maßgabe vorliegend Gebrauch gemacht wird, soll die Anpassung der Plandarstellung im Zuge der Berichtigung / Fortschreibung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

4.4 Informelle Planungen

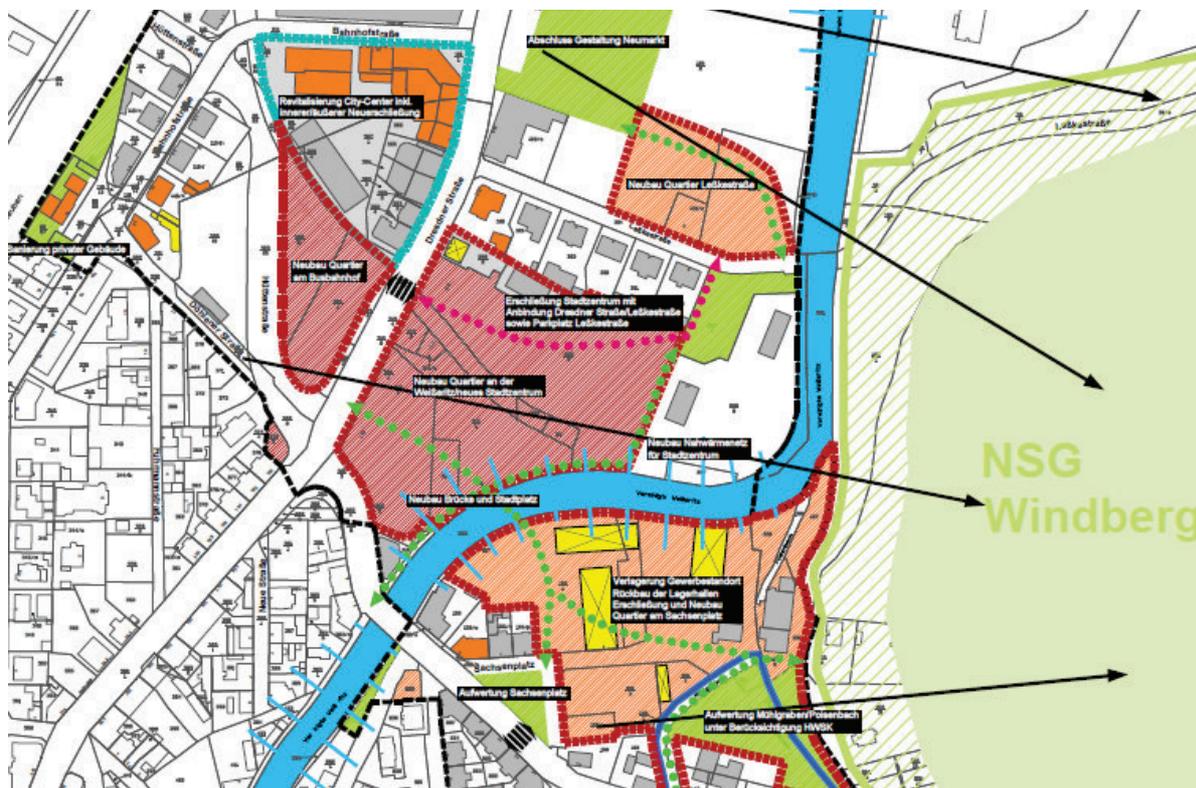


Abbildung 12 - Große Kreisstadt Freital, Städtebauliches Entwicklungskonzept „Ortsteilzentrum Deuben“ 2. Fortschreibung, Auszug Karte Umsetzungsstrategie, August 2018, S. 102

Das städtebauliche Bestreben zur Entwicklung des Stadtzentrums fußt auf den informellen Planungen der Großen Kreisstadt Freital. Der Bebauungsplan wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB aus den Zielen der beschlossenen Planungsinstrumente entwickelt.

Ein Schwerpunkt der Stadtentwicklung in Freital ist die Stärkung zentraler Stadtstrukturen und die Entwicklung dezentraler Ortsteilzentren. In den vergangenen Jahren konnten unterschiedliche Neuordnungs- und Aufwertungsmaßnahmen in den innerstädtischen Quartieren durchgeführt werden. Der Stadtteil Deuben wurde durch Ausweisung als Sanierungs- und Stadtumbaugebiet sowie durch Revitalisierungsmaßnahmen zu den angestrebten Gebietszielen und aktuellen Anforderungen hin entwickelt. Seit 2011 befindet sich das „Ortsteilzentrum Deuben“ im Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“ (SOP). Das Gebiet wurde im Jahr 2012 erweitert. Grundlage dessen ist das dazugehörige städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKO) „Ortsteilzentrum Deuben“ (aktuell in der 2. Fortschreibung von August 2018), in dem die städtebaulichen Zielstellungen, Umsetzungsstrategie sowie das Stadtteilkonzept erläutert werden. Das SEKO wurde 2016 fortgeschrieben und die aktuelle Fortschreibung im August 2018 durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt als städtebauliches Entwicklungskonzept auf Grundlage des § 171b BauGB beschlossen.

Die Fläche des Bebauungsplanes „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“ wird im SEKO als Potenzialfläche aufgeführt, wo nach Umzug des Gewerbebetriebes und Abriss der Altsubstanz ein attraktives Wohnquartier an der Weißeritz entstehen soll.¹¹

„Städtebauliche Zielstellung bleibt die Neubebauung des Quartiers am Sachsenplatz, die Schließung von Baulücken und Raumkanten sowie die Grün- und Freiraumgestaltung im Zusammenhang mit den Gewässerläufen (Mühlgraben/Poisenbach).“

(Große Kreisstadt Freital, Städtebauliches Entwicklungskonzept „Ortsteilzentrum Deuben“ 2. Fortschreibung, August 2018, S. 72)

Die städtebaulichen Zielstellungen für die Quartiere wurden außerdem im Anfang 2020 fortgeschrieben „Integrierten Stadtentwicklungskonzept - INSEK 2030plus“ auf gesamtstädtischer Ebene betrachtet:

„Mit dem INSEK 2030plus sollten auf der Grundlage der Evaluierung der vorhandenen Konzepte und basierend auf der Analyse aktueller sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Rahmenbedingungen und Entwicklungen der letzten Jahre ausgewählte Handlungsfelder untersucht werden. Durch einen intensiven Leitbild- und Beteiligungsprozess begleitet, wurden eine umsetzungsorientierte Entwicklungsstrategie erarbeitet und Maßnahmen abgeleitet. Zeithorizont ist das Jahr 2030.“

(Große Kreisstadt Freital, <https://www.freital.de/Unsere-Stadt/Informationen-zur-Stadt/Stadtentwicklung/INSEK-2030plus/>, abgerufen 02/21)

Ebenso wie im SEKO werden auch im INSEK die Umwandlung der bisher gewerblich genutzten Fläche zum Wohnstandort behandelt und Stärken, Schwächen, Risiken und Potenziale diskutiert. Die Fläche befindet sich auf der Entwicklungsachse „Wohnen an der Weißeritz“. Die Schlüsselmaßnahmen werden unter dem Ziel „Wohnen mit Aussicht – Freitals besondere Wohnqualitäten und –lagen“ erläutert:¹²

- Bedarfsgerechte Entwicklung als Wohnstandort
 - Generationenwohnen in urbanen Stadtbereichen
 - zeitgemäßes Wohnen zum angemessenen Preis

Weiterhin wird der Stadtraum Zentrum Deuben/Döhlen mit Schwerpunktmaßnahmen beschrieben, die ebenfalls im Bebauungsplan umgesetzt werden sollen:¹³

- Revitalisierung von Brachflächen und Baulücken
- Zusammenführung der vorhandenen Siedlungsbereiche durch Nachverdichtung
- Entwicklungsmöglichkeiten für naturnahe Freiräume längs der Weißeritz und Schaffung von Erlebnisräumen am Fluss

Der Bebauungsplan folgt der Umsetzungsstrategie und trägt dazu bei einem Teil der Ziele für das Zentrum Deubens bauleitplanerisch vorzubereiten.

4.5 Plangrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf einer Plangrundlage eines öffentlich bestellten Vermessers mit den Angaben der Grenzen aus dem Datenbestand des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen **in der Fassung vom 17.12.2019** erstellt.

¹¹ vgl. Große Kreisstadt Freital, Städtebauliches Entwicklungskonzept „Ortsteilzentrum Deuben“ 2. Fortschreibung, August 2018 S. 32

¹² vgl. Große Kreisstadt Freital, „Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Stadtentwicklung Freital 2030plus“, Umsetzungsstrategie D, Fassung Januar 2020, S. 9

¹³ vgl. Große Kreisstadt Freital, „Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Stadtentwicklung Freital 2030plus“, Stadtraumprofile C, Fassung Januar 2020, S. 21

5 Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 4 BauNVO)

Das Gebiet soll vorrangig der Wohnnutzung dienen – deshalb wird es als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Dabei werden zwei generelle Bereiche hinsichtlich der zulässigen Nutzungen unterschieden. In den allgemeinen Wohngebieten der Nummer 1 (WA1.1- 1.5) sind Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 BauNVO) sowie nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) zulässig. Diese befinden sich im Zentrum des Gebietes und sollen nicht durch zu großen Publikumsverkehr von außen frequentiert werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Nummer 2 (WA 2.1; 2.2; 2.3a und 2.3b) sind neben den oben genannten Nutzungen außerdem die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) zulässig. Das WA 2.1 beinhaltet **eine bestehende Verwaltung**. In den WA 2.2./ 2.3a und 2.3b werden aufgrund der Lage und Orientierung am Sachsenplatz auch Nutzungen mit erhöhtem Publikumsaufkommen zugelassen.

Für das Bestandsgebäude WA 2.1 liegt bereits eine Baugenehmigung vor, so dass die aktuelle Nutzung (Bestattungsinstitut mit Trauerhalle) erhalten bleibt. Die Nutzung entspricht der ausnahmsweisen zulässigen Nutzung der „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und kann verträglich in das Allgemeine Wohngebiet integriert werden.

Im WA 2.2 ist die Nutzung der ersten zwei oberirdischen Geschosse als Garage gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO zulässig. Beispielsweise könnte hier mit einer automatisierten Parkgarage ein Teil des notwendigen Stellplatzbedarfs des Wohngebietes gedeckt werden.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden generell ausgeschlossen. Eine Tankstelle und ein Gartenbaubetrieb sind im Zentrum Freitals bereits in unmittelbarer Nähe vorhanden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß dem in § 17 BauNVO definierten **Orientierungswert** für ein Allgemeines Wohngebiet mit einer **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl bezieht sich dabei gemäß § 19 BauNVO auf die Fläche des Baugrundstücks, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Die Überbauung mit Gebäuden von 40% entspricht dem Charakter des nächstgelegenen Wohngebiets – dem Mühlenviertel.

Alle vorhandenen und festgesetzten Höhen sind in m über NHN angegeben und bedürfen keines Bezugspunktes.

Um sich dem hauptsächlichen Gebietscharakter der umliegenden Bebauungen anzunähern, werden im Plan maximale Höhen der baulichen Anlagen sowie mindest- bzw. maximale Zahlen der Vollgeschosse festgelegt. Mit der Festlegung soll auch die Möglichkeit geschaffen werden in einem Baufeld einen Hochpunkt als städtebauliche Markierung des neuen Stadtzentrums zu realisieren. Im Baufeld (WA 1.1) **kann so** ein Wohnhochhaus geschaffen werden.

Mit dem Ziel einen Hochpunkt mit urbanem Charakter am Standort zu realisieren sowie aufgrund der geplanten Geschossigkeiten wird die Grundflächenzahl (GFZ) im Bereich des WA 1.1 mit 2,4 festgesetzt. Damit wird der in § 17 BauNVO definierte **Orientierungswert** der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten. Für die anderen Baufelder gilt der **Orientierungswert** von 1,2.

Begründung der Überschreitung der **Orientierungswerte** des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO

Der Bebauungsplan folgt den Zielen der informellen Planungen der Großen Kreisstadt Freital. Es wird eine innerstädtische Industriebrache zu einem modernen- und vitalen Quartier umgewandelt. Dies entspricht dem Vorzug der Innenentwicklung nach BauGB. Weiterhin spielt das Quartier für die Schaffung von Wohnraum in Freital eine Rolle. Der Standort ermöglicht es, neuen bedarfsgerechten und zukunftsfähigen Wohnraum für alle Alters- und Bevölkerungsschichten zu schaffen.

Die Überschreitung und damit die punktuelle, vertikale Stapelung von Wohnraum kann durch die besondere Lage im Stadtzentrum (Anschluss an ÖPNV, vorhandene Infrastruktur) im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ gerechtfertigt werden. Weiterhin wird durch das Gebäude dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB nachgekommen, da auf wenig Grundfläche mehr Wohnfläche geschaffen werden kann. Die Bebauungspotenziale der Innenentwicklung werden sinnvoll genutzt und die Neuausweisung weiterer Flächen im Außenraum minimiert. Damit wird auch der Raumordnung und dem Flächennutzungsplan entsprochen.

Der Hochpunkt im WA 1.1 markiert städtebaulich das neue Stadtzentrum. Dabei wird durch die Lage jedoch keine für den Standort wichtige Sichtachse (z.B. Sicht auf den Windberg) verstellt. Durch das vertikale Anordnen von Wohneinheiten statt flächenmäßiger Versiegelung werden Freiräume geschaffen, wo eine Nachbarschaft im Grünen entstehen kann. Der ruhende Verkehr soll auch deshalb **zu großen Teilen** in begrünten Tiefgaragen untergebracht werden, die sich harmonisch in das Bild der Freiflächen einfügen.

Die punktuelle Überschreitung der GFZ durch die Geschossigkeit im Bereich des WA 1.1 wird sich nicht negativ auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auswirken. Die notwendigen Abstandsflächen können eingehalten. Der ausreichende Abstand zu anderen Gebäuden ermöglicht die natürliche Belichtung, Belüftung und Besonnung des Gebäudes im WA 1.1. Eine Überschreitung der baulandbezogenen GRZ ist nicht notwendig. Dies verdeutlicht, dass die Flächeninanspruchnahme dem Allgemeinen Wohngebiet gerecht wird und ausreichend Freiflächen zur Verfügung gestellt werden können. Weitere Festsetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse werden durch Schallschutz-, Bodenschutz- und Hochwasserschutzmaßnahmen getroffen.

Beispielhafter / Überschlägiger Nachweis der GRZ / GFZ

Der überschlägige Nachweis der GRZ und GFZ erfolgt anhand der (unverbindlichen) Annahme der vollflächigen Bebauung der Baufelder:

Baufeld	GRZ fest-gesetzt	GFZ fest-gesetzt	Grundstück-größe	Größe Bau-feld	Anzahl Geschos-se fest-gesetzt	Dachform fest-gesetzt	GRZ errechnet	Brutto-geschoss-fläche errechnet	GFZ errechnet
WA1.1	0,4	2,4	3040 m ²	616 m ²	10-12 das 11. + 12. als Staffel-geschoss	FD	0,20	7084 m ²	2,33
WA2.2	0,4	1,2	925 m ²	237 m ²	4-5	SD / MD	0,26	1067 m ²	1,15
WA1.2	0,4	1,2	2260 m ²	390 m ²	5-7 das 7. als Staffel-geschoss	FD	0,17	2633 m ²	1,16
WA1.3	0,4	1,2	2489 m ²	440 m ²	5-7 das 7. als Staffel-geschoss	FD	0,18	2970 m ²	1,19

WA1.4	0,4	1,2	1116 m ²	304 m ²	4-5 das 5. als Staffel- geschoss	FD	0,27	1338 m ²	1,20
WA1.5	0,4	1,2	1391 m ²	444 m ²	3-4 das 4. als Staffel- geschoss	FD	0,32	1665 m ²	1,20
WA2.3	0,4	1,2	1355 m ²	547 m ²	3-4	SD / MD	0,40	1564	1,15

Im Bebauungsplan werden zum Ausgleich unterschiedliche grünordnerische Festsetzungen getroffen. Auch ein artenschutzrechtlicher Ausgleich wird festgesetzt. Neben der Pflanzverpflichtung unterschiedlicher Arten und der zwingenden extensiven Begrünung von Tiefgaragen wird eine Weißeritz begleitende Heckenpflanzung als Naturraum und Abgrenzung vorgesehen. Wertvoller großkroniger Baumbestand im Bereich des WA 1.1 wird erhalten und nur einzelne kleinkronige Gehölze müssen gefällt werden. Das Grundstück verfügt derzeit über nahezu keinen Freiflächenanteil oder Gehölzbestand.

Der Boden wird aufgrund der bisher fast vollflächigen Versiegelung durch die Freiflächengestaltung deutlich aufgewertet. Die Durchgrünung und Wiederherstellung von versickerungsfähigen Böden werden sich außerdem positiv auf die klimatische Situation auswirken. Bei Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen (grünordnerisch und artenschutzrechtlich) sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erkennen.

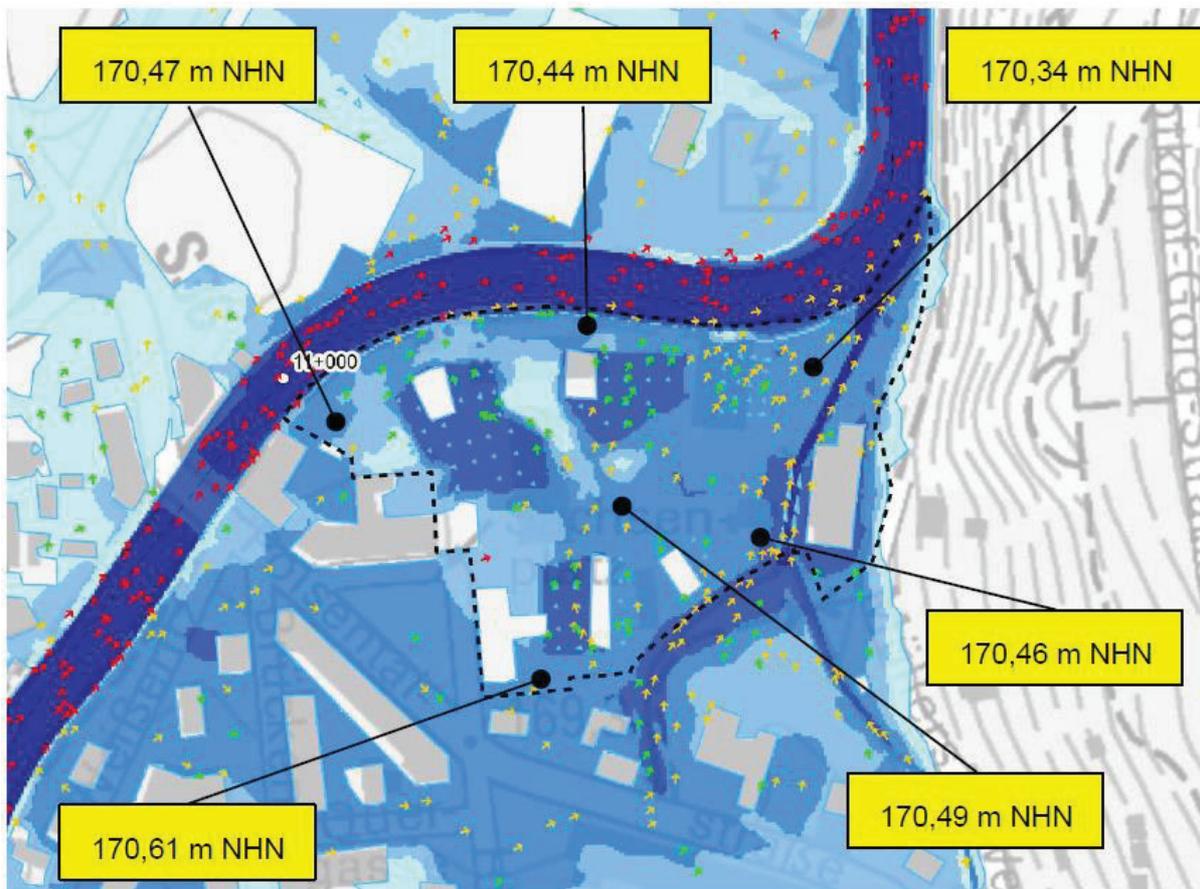


Abbildung 13 - Berechnete Wasserspiegellagen für den Planzustand im Bereich des Plangebietes bei HW2002 [Hintergrundbild: GeoSN, dl-de/by-2-0], Basler und Hofmann, Wasserrechtliches Gutachten, S. 8

Neben der Festsetzung der Geschossigkeit werden außerdem die maximalen Trauf- bzw. Firsthöhen durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Einerseits wird damit die höhenmäßige Einordnung anhand des Bestandes vorgenommen, sodass beispielsweise die Gebäude am Sachsenplatz (WA 2.2 sowie 2.3a und 2.3b) an die bestehenden Dachhöhen der Nachbargebäude angebunden werden können, aber die Festsetzung ist auch erforderlich um den Nachweis der Abstandsflächen zwischen den Baugrenzen zu führen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße durch Teile von technischer Gebäudeausrüstung, die nicht landschaftsprägend sind (Antennen, Solaranlagen etc.) wird zugelassen.

Auch werden für die Bereiche WA 1.1 bis 1.5 zwei Traufhöhen definiert, um die Festsetzung des Staffelgeschosses mit einer Höheneinordnung genauer zu einzuordnen und städtebaulich vorzugeben.

Weiterhin wird eine höhenmäßige Vorgabe für die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) der Erdgeschossenebene planzeichnerisch in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Die Höhen wurden aus dem Wasserrechtlichen Gutachten (Anlage 5) abgeleitet. Grundlage für die Höhenfestsetzung ist dabei die Simulation eines Hochwasserereignis wie im Jahr 2002 (statistisch seltener als HQ 300 (extrem) und höhere Abflusswerte) mit Berücksichtigung der neuen Baugrenzen sowie den planzeichnerisch festgelegten Kellerbereichen. Die so simulierte Wasserspiegellagen wurden um mindestens 10 cm erhöht und mündeten damit in die einzelnen Festsetzungen der Nutzungsschablonen. Mit dieser Festsetzung kann die hochwasserangepasste Bauweise im Sinne der Strategie Ausweichen/Widerstehen bis über die Höhe des überschwemmungsgefährdeten Gebiets nachgewiesen werden.

5.3 Abstandsflächen (§ 6 SächsBO) und vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)



Abbildung 14 - Ermittlung der Abstandsflächen nach §6 SächsBO, W.WERKplan GmbH

Die Ermittlung der Abstandsflächen nach § 6 SächsBO wurde anhand der maximalen Trauf- bzw. Firsthöhen an den Baugrenzen und -linien für den Bebauungsplan geführt. Innerhalb der Festsetzungen ist die Einhaltung der Vorgaben für die Abstandsflächen (0,4 H) nach Landesrecht weitestgehend möglich.

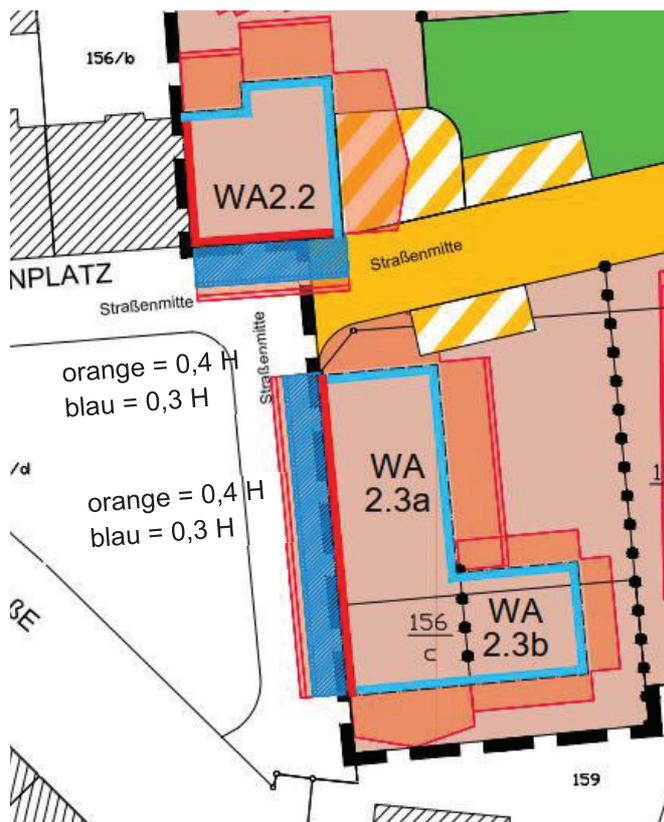


Abbildung 15 - Vergleich der Abstandsflächenfestsetzungen, W.WerkPlan GmbH

Für die Baufelder WA 2.2 und WA 2.3a wird gemäß § 9 Abs 1 Nr. 2a BauGB eine Abweichung vom landesrechtlichen Mindestmaß auf 0,3 H festgesetzt. Grund ist der gewünschte städtebauliche Zwangspunkt der Blockrandbebauung am Sachsenplatz. Die Vorschrift nach § 6 Abs. 2 SächsBO, dass Abstandsflächen nur bis zur öffentlichen Straßenmitte reichen dürfen, kann mit der Maßgabe von 0,4 H nicht eingehalten werden. Neben der grenzständigen Blockrandbebauung, gibt der umliegende Gründerzeitliche Bestand einen weiteren Zwangspunkt für die Gebäude- bzw. Dachhöhen vor. Folglich gilt die Festsetzung der Reduktion der Abstandsflächen auf 0,3 H auch nur für die zur Straße „Sachsenplatz“ gewandten Fassaden der beiden Teilbereiche WA 2.2 und 2.3a.

Diese Fassaden zeigen zur Straße „Sachsenplatz“ und zur Grünfläche des Sachsenplatzes in der Mitte. Durch die Verringerung der Abstandsflächen entstehen aufgrund feh-

lender gegenüberliegender Bebauung, keine negativen brandschutztechnischen- oder städtebaulichen Auswirkungen. Auch die ausreichende Belichtung kann trotzdem gewährleistet werden. Weiterhin sind keine negativen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. nachbarlichen Wohnfrieden oder Sozialabstand zu erwarten, da sich bei der Festsetzung genau am Bestand orientiert wird.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Die überbaubaren Bereiche werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Dabei wird (außer in WA 2.2) eine offene Bauweise festgesetzt, um freistehende Gebäude zu erzeugen. Im Rahmen der offenen Bauweise wurde bestimmt, dass nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig ist. Im WA 2.2 ist eine geschlossene Bauweise vorgegeben, um den Blockrand am Sachsenplatz zu schließen. Zur Minimierung der Auswirkungen bzw. Strömungshindernisse im Hochwasserfall werden Keller, die sich unter dem Niveau der festgesetzten OK FFB befinden, nur in den planzeichnerisch festgesetzten Bereichen zugelassen. Generell sollte aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet die Durchströmbarkeit so weit wie möglich gewährleistet bleiben, weshalb nur bedingte Bereiche als Keller ausgewiesen wurden.

Die Bereiche für Tiefgaragen und Stellplatzanlagen außerhalb der Baugrenzen werden durch einen Planeintrag festgesetzt.

Die Errichtung von baulichen Anlagen, die nach SächsBO in den Abstandsflächen zulässig sind (Terrassen, Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze) oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Eine ausnahmsweise Über- und Unterschreitung der Baulinien durch Gebäudeteile wie Rücksprünge, Erker, Loggien, Terrassen oder Balkone ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m (vor/hinter der Außenwand) und auf maximal 10 % der Breite der jeweiligen Außenwand zulässig (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO).

Die beiden obersten zulässigen Vollgeschosse der WA 1.1 und die jeweils letzten zulässige Geschosse der WA 1.2 bis 1.5 sind als Staffelgeschoss zu errichten. Dabei sind die Außenwände gegenüber den

Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,50 m (schmalster Punkt) zurückzusetzen. Wände von außenliegenden Treppenhäusern sind davon ausgenommen. Die Bruttogrundfläche der Staffelgeschosse darf maximal je 60 % der Bruttogrundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist grundsätzlich die hochwasserangepassten Bauweise mindestens bis über das Niveau des HQ100 für den Planzustand ermittelten Wasserspiegels Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Aufgrund der unmittelbaren Lage am Fließgewässer (Vereinigte Weißeritz) und der damit verbundenen hohen Gefährdung wird der Empfehlung des § 78b Abs. 1 Nr. 2 gefolgt und zur erhöhten Sicherheit die hochwasserangepasste Bauweise bis über den HQextrem-Wasserspiegel (Planzustand) festgesetzt. Dazu

- a) ist die Höhe der Oberkante Fertigfußbodens (OK FFB) in der Höhe gemäß Nutzungsschablone mindestens 10 cm über dem Niveau HW 2002 anzuordnen. (vgl. Pkt. 5.2 Maß der baulichen Nutzung) (Strategie: Ausweichen / Widerstehen)
- b) sind Keller nur in den planzeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig. Kellerräume sind vor eindringendem Grundwasser zu schützen (weiße-/ schwarze Wanne). Die verbleibenden Bereiche innerhalb der Baugrenzen sind durch Aufständering durchströmbar zu gestalten. Das betrifft die Bereiche (innerhalb der Baufelder), in denen keine Keller oder Tiefgaragen zulässig sind. (Strategie: Ausweichen / Widerstehen)
Die Durchströmbarkeit wurde, unter Berücksichtigung der Möglichkeit von Teilkellern, so groß wie möglich gestaltet, jedoch ergeben sich beispielsweise an den Fassaden zum Sachsenplatz städtebauliche Zwangspunkte. Eine Aufständering würde straßenseitig mit der umliegenden und teilweise denkmalgeschützten Gestaltung der umliegenden Bestandsgebäude konkurrieren.
- c) sind die festgesetzten Tiefgaragen flut- und durchströmbar zu gestalten. Die verbleibenden bis zur Gründungssohle durchgehenden Gebäudeteile sind bis an die Decke der Tiefgaragen hochwasserangepasst auszuführen. (Strategie Anpassen)
- d) sind, technische Maßnahmen gegen Rückstau vorzusehen, die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern sowie die technische Gebäudeausrüstung vor Hochwasser zu schützen. (Strategie: Widerstehen / Anpassen).
- e) ist im Zuge der Umnutzung des Gebäudes WA 2.1 eine Minimierung des Schadenspotenzials durch bauliche Vorsorgemaßnahmen bis mindestens 10 cm oberhalb des für den Planzustand berechneten Wasserspiegels für HW 2002 vorzunehmen. (Strategie: Widerstehen / Anpassen).

Die hochwasserangepasste Bauweise für das Bauen im Hochwasserrisikogebiet (§ 78b WHG) und im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (§ 75 SächsWG) ist gegenüber der unteren Wasserbehörde nachzuweisen.

5.5 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Im Bebauungsplan werden die Flächen für Tiefgaragen und Stellplatzanlagen planzeichnerisch festgesetzt. Weitere Stellplatzanlagen außerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind nicht zulässig. Gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO kann in den ersten beiden Geschossen des WA 2.2 eine Nutzung als Garage und damit die Unterbringung von Stellplätzen ermöglicht werden.

5.6 Verkehrsflächen

5.6.1 Fußgänger / Fahrrad-Verkehr

Die neu zu errichtende Straße erhält einen Fußweg, der mit einem Hochbord von der Erschließungsstraße abgegrenzt wird. Die fußläufige Verbindung zum Stadtzentrum erfolgt über die geplanten Brücke über die Weißeritz in Richtung des geplanten Stadtzentrums (Sächsischer Wolf), die gemäß DIN 19661 zu errichten ist.

5.6.2 PKW-Verkehr

Die Erschließung mit dem PKW erfolgt über eine Straße von der S36 Poisenttalstraße über den richtungsgeführten Sachsenplatz.

Die Straße im Plangebiet wird in eine Haupt- und Nebenstraße unterteilt. Die Hauptstraße verläuft vom Sachsenplatz Richtung Osten zum Bestandsgebäude. Sie wird von einem Fußweg begleitet. Die Straße wird für den Begegnungsfall PKW-LKW ausgelegt und endet mit einem Wendehammer dimensioniert für ein dreiachsiges Müllfahrzeug.

Die Nebenstraße nach Norden wird als **ebenfalls** gemischte Verkehrsfläche für den eingeschränkten Begegnungsfall PKW-LKW ausgelegt. Das Bemessungsfahrzeug für den Wendehammer im Norden ist auch hier das dreiachsige Müllfahrzeug. Die Nebenstraße wird als solche ausgelegt, weil hier lediglich ein Gebäude durch die Tiefgaragenzufahrt angeschlossen wird.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

5.6.3 Fußgängerbrücke

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Brückenkopf" dient als Vorbehaltsfläche für die konstruktive Ausbildung eines Brückenaufagers. Die Brücke ist mit einer Unterkante von mindestens Hochwasserfall HQ200 plus 0,5m Freibord auszuführen. **Die Ausführung und Platzierung im Gewässerrandstreifen ist durch die Untere Wasserbehörde des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zu genehmigen (Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 26 Abs. 1 SächsWG) und kann bei Bedarf um bis zu 1 m verschoben werden.**

Da sich die Verkehrsfläche im Bereich bestehender Leitungen befindet, ist für die Errichtung die Genehmigung der betroffenen Medienträger erforderlich.

Die tatsächliche Brückenkonstruktion ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Es werden lediglich die Auflager vorbereitet. Die Brücke soll nach folgenden Kriterien errichtet werden:

Die lichte Fahrbahnweite wird gemäß Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) entsprechend für 120 Fußgänger und Radfahrer in der Spitzenstunde angesetzt. Der Zugang wird barrierefrei gestaltet. Die Brücke soll sich in das Stadtbild einfügen und bestimmten vertraglich gebundenen Qualitätsanforderungen entsprechen, um die Dauerhaftigkeit zu gewährleisten:

- Stahlbeton, Spannbeton oder Stahlbauweise
- geschlossene Fahrbahndecke aus Walz- oder Gussasphalt
- mind. 3,50 m Nutzbreite zwischen den Geländern
- 1,30 m Höhe OK Geländer-Handlauf über Fahrbahnniveau gem. ERA
- es gelten die Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Ingenieurbauten (ZTV-ING) mit den darin benannten Normen und Technischen Regelwerken in aktueller Fassung
- Einwirkungen und Verkehrslasten gem. Eurocode
- Ausführung als Konstruktion mit seitlichen Bögen

Die Brücke muss – um kein Hochwasserhindernis darzustellen – eine Mindesthöhe der Unterkante von 50 cm über dem erwarteten HQ200 haben und ist als wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. (wasserrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 26 Abs. 1 SächsWG)

Für die spezifische Gestaltung von Brücken über Gewässern wird auf die Empfehlungen der DIN 19661- 1 verwiesen.

5.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.7.1 Schallschutz

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude innerhalb der planzeichnerisch gekennzeichneten Bereiche A-D bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) aufweisen. Die nach der Norm DIN 4109-1; 2018 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: "Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" sind mit folgender Gleichung zu berechnen sind:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = Korrekturfaktoren in Abhängigkeit der Nutzung der betrachteten Räume

Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung der Regelungen der DIN 41 09-2; 2018 Schallschutz im Hochbau -Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die Korrektur der Verhältnisse Raum-Fassadenfläche zu Raum-Grundfläche sowie die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.

Der maximal zu erwartende maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) an den einzelnen Bauteilen beträgt in den Bereichen:

A L_a = 64 dB
C L_a = 69 dB

B L_a = 66 dB
D L_a = 63 dB

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

Es ist im Einzelfall zu prüfen ob für schutzbedürftige Räume mit Schlaffunktion in Bereichen mit Orientierungswertüberschreitungen Zwangsbelüftungsanlagen erforderlich sind. Es wird empfohlen die schutzbedürftigen Nutzungen dieser Räume (Schlaf-, Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Seite zu errichten.

Für Schlafräume / Kinderzimmer an Fassaden mit Beurteilungspegeln von nachts > 45 dB(A) sind schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Anlage A4.1 des Berichtes ABD 42998-01/21¹⁴ zu entnehmen.

An der Südfassade des WA 2.1 (Bestandgebäude Sachsenplatz 3) dürfen nur dann Fenster für schutzbedürftige Nutzungen angeordnet werden, wenn durch eine detaillierte schalltechnische Untersuchung (z.B. im Rahmen einer Baugenehmigung) nachgewiesen werden kann, dass durch die hier vorgesehene Gewerbenutzung der Richtwert nach TA-Lärm nachts eingehalten wird.

5.7.2 Bodenschutz

Das Areal ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster erfasst. Im Rahmen der Bodenuntersuchungen (sh. Anlage 2 zum Bebauungsplan) wurden neben Baugrund- auch Schadstoffuntersuchungen durchgeführt: Aufgrund der Ergebnisse dieses Bodengutachtens¹⁵ sind schädliche Bodenveränderungen nicht vollständig auszuschließen. Folglich sind sämtliche Boden- und Tiefbauarbeiten ingenieurtechnisch gemäß § 18 BBodSchG zu begleiten.

Gerade im Bereich von ehemaliger Tankstelle, dem Waschplatz und dem Ölabscheider waren vereinzelt Kohlenwasserstoffe in so geringen Mengen nachweisbar, dass unter Berücksichtigung der Prüfwerte des Freistaates Sachsen keine Gefährdung vorhanden ist.

¹⁴ Sh. Anlage 3 zum Bebauungsplan (Schallimmissionsprognose)

¹⁵ vgl. 3.1.2 Boden bzw. Anlage 2 Bodengutachten

Da die Bodenuntersuchung aufgrund der zum Untersuchungszeitraum vorhandenen Nutzung des Grundstückes nur eingeschränkt möglich war, besteht ein Restrisiko für kleinräumige Schadstoffbelastungen.

In den Auffüllungen sind in Mischproben teilweise erhöhte Schadstoffgehalte vorhanden, die wahrscheinlich auf die frühere Nutzung zurückzuführen sind. Dies betrifft insbesondere erhöhte Gehalte von Arsen, Schwermetallen und PAK-Gehalte.

Organogene Sedimente weisen erwartungsgemäß einen hohen organischen Anteil (TOC) auf. Hier sind ebenfalls erhöhte Gehalte von Arsen und Schwermetallen zu finden, die wahrscheinlich geogene Ursachen haben.

Folgende Empfehlungen aus dem Bodengutachten werden im Bebauungsplan festgesetzt:

Gemäß § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Aufnahme einer Wohnnutzung innerhalb des im Bebauungsplangebietes erst zulässig ist, wenn oberflächlich anstehende antropogene Auffüllungen mit mindestens 0,35 m nachweislich unbelasteten Böden überdeckt wurden. Für Hausgärten ist gemäß BBodSchV eine Abdeckung mit mindestens 0,6 m nachweislich unbelasteten Böden vorzusehen.

Für die Gestaltung der Freiflächen und Anschüttung des Geländes (mit Verbleib von Aushubmassen) gilt es zu beachten, dass eine Umlagerung von belastetem Bodenaushub in lastfreie Bereiche (bspw. Grünflächen) lediglich im Rahmen der Zulässigkeit gemäß LAGA TR Boden durchgeführt werden kann. Für Aufschüttungen mit Verbleib von Aushubmaterial vom Grundstück ist deshalb eine Massebilanz mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Generell sind Erdbaumaßnahmen im Vorfeld mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Da aktuell am Standort für die geplante Grünflächennutzung keine geeignete Bodenoberfläche vorhanden ist, ist für Garten- und Grünflächennutzung gemäß § 12 BBodSchV eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen.

Tiefgründungen der Gebäude, die Errichtung der Tiefgarage in den anstehenden Flussschottern (Durchteufung der Auffüllungen) oder bauzeitliche Wasserhaltungen sind durch ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren gemäß § 8 und § 9 Abs. 1 Nr. 4 sowie § 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Im Rahmen der Antragstellung sind 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.

Zusammenfassend ist im Bodengutachten dargelegt, dass eine Verschlechterung der Gesamtsituation des Grundwassers oder des Oberflächenwassers künftig durch Austräge aus den Auffüllungen des Grundstückes nicht zu erwarten sind.

Es wird darauf verzichtet, das Plangebiet als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)“ zu kennzeichnen, da das Plangebiet nicht im Altlastenkataster erfasst ist und keine konkreten belasteten Flächen nachgewiesen worden sind.

5.7.3 Hochwasserschutz

Entsprechend den aktuellen Grundlagen zur Bewertung des Hochwasserrisikos und den derzeit geltenden Hochwassergefahrenkarten befindet sich der östliche Teil des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Weißeritz (§ 76 WHG). Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete untersagt. Die Änderung bestehender Bebauungspläne (Umplanung) sowie die Aufstellung von Bebauungsplänen in zusammenhängend bebauten Ortsteilen (Überplanung) sind von dem generellen Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete in § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG nicht erfasst. Über die Zulässigkeit des gegenständlichen Vorhabens kann mit der zuständigen Wasserbehörde das Benehmen hergestellt werden, wenn nachgewiesen wird, dass das Vorhaben:

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengemehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird (§ 78 Abs. 5 Nr. 1a WHG),
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert (§ 78 Abs. 5 Nr. 1b WHG),
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt (§ 78 Abs. 5 Nr. 1c WHG) und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird (§ 78 Abs. 5 Nr. 1d WHG)

Zusätzlich zu den o. g. Bedingungen sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen (§ 78 Abs. 2 WHG).

Im Rahmen eines Gutachtens wurde geprüft, ob die Festsetzungen des aufgestellten Bebauungsplanes die o. g. Bedingungen erfüllen. Die Ergebnisse des Gutachtens sind im Folgenden zusammenfassend dargestellt:

Retentionsraumverlust, Retentionsausgleich (§ 78 Abs. 5 Nr. 1a WHG)

Für das Plangebiet wurde auf Grundlage von 2D-HN-Simulationen der Vereinigten Weißeritz unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung und Geländehöhen ein verlorengemehendes Retentionsvolumen von 38 m³ ermittelt.

Als Ausgleich wird in der zentral gelegenen Grünfläche eine Retentionsmulde geschaffen. Als Ausgleich dieser Fläche und der entstehenden Bebauung werden neue Retentionsräume in einer Größe von 330 m³ geschaffen.

Die Sicherstellung des funktions- und zeitgleichen Ausgleichs kann über eine Zu- und Ableitung vom Poisenbach erfolgen. Die entsprechende Verbindung (Rohrleitung) ist höhenmäßig so einzuordnen, dass eine Befüllung der Retentionsmulde erst bei einem nahezu bordvollen Einstau des Poisenbaches im Mündungsbereich in die Vereinigte Weißeritz erfolgt.

Einfluss auf den Hochwasserabfluss (§ 78 Abs. 5 Nr. 1b WHG)

In Bezug auf das für die Prüfung des Einzelfalls relevante HQ100 ist festzustellen, dass aus den geringfügigen Auswirkungen des Vorhabens auf den entsprechenden Hochwasserabfluss keine zusätzliche Gefährdung von Leib und Leben bzw. kein zusätzliches Schadenspotenzial resultieren und somit durch das Vorhaben keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sowie die Nachbarschaft zu erwarten sind. Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Hochwasserabfluss bei einem Extremereignis sind als nicht signifikant zu bewerten. Die im Plangebiet vorgesehene hochwasserangepasste Bauweise (durchströmbare Tiefgaragen) wirkt sich sogar positiv aus, indem die Auswirkungen auf den Extremhochwasserabfluss, die aus der geplanten Bebauung auf dem Areal "Sächsischer Wolf" resultieren, zumindest innerhalb des Plangebietes deutlich abgemindert werden. Die im Bereich der Poisenttalstraße ermittelten Wasserspiegeldifferenzen (bis + 20 cm) sind größtenteils auf die geplante Bebauung auf dem Areal "Sächsischer Wolf" zurückzuführen. Sie werden als signifikant eingestuft, da sie über den zu erwartenden Modellfehler (± 10 cm) hinausgehen. Im Verhältnis zu dem betrachteten Szenario, welches statistisch seltener eintritt als das, in den aktuellen Gefahrenkarten dargestellte Extremhochwasser (HQ300), sind sie aber als relativ gering zu bewerten. Der lokal begrenzten Wasserspiegelerhöhung südlich der beiden Plangebiete steht zudem eine ebenfalls lokal begrenzte Wasserspiegelabsenkung nördlich des Areals "Sächsischer Wolf" gegenüber. (vgl. Anlage 5, Seite 10, 11)

Einfluss auf den bestehenden Hochwasserschutz (§ 78 Abs. 5 Nr. 1c WHG)

Die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen ist für die Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen zum Schutz der Stadt Freital an den Gewässern 1. Ordnung (Rote/Wilde/Vereinigte Weißeritz) verantwortlich. Die Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen an Gewässern 2. Ordnung (Poisenbach, Mühlgraben) obliegt der Stadt Freital. Derzeit befinden sich im Bereich des Plangebietes keine Hochwasserschutzanlagen, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Durch den bei einem HQ100 um maximal 10 cm höheren Wasserspiegel im Mühlgraben sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die durch die Stadt Freital im Bereich der ehemaligen Lederfabrik südlich der Poisenttalstraße im Umsetzung befindliche Freianlagengestaltungsmaßnahmen zu erwarten. Der aufgestellte

Bebauungsplan beinhaltet keine Festsetzungen, die eine Veränderung des vorhandenen Fließquerschnittes der Vereinigten Weißeritz vorsehen.

Hochwasserangepasste Bauweise

Für eine hochwasserangepasste Ausführung des Vorhabens sind durch Festsetzungen im aufgestellten Bebauungsplan folgende bauliche Vorsorgemaßnahmen vorgesehen:

1) Die Tiefgaragen werden teilweise durchströmbar gestaltet. Die verbleibenden bis zur Gründungssohle durchgehenden Gebäudeteile werden bis an die Decke der Tiefgaragen hochwasserangepasst ausgeführt. (Strategie: Anpassen).

2) Im Bereich der Baufelder erfolgt die bauliche Vorsorge durch eine entsprechende Festsetzung der OK FFB. Durch diese Festsetzung sind die Voraussetzungen der baulichen Vorsorge (Strategie: Ausweichen) in Bezug auf das HQ100 (Überschwemmungsgebiet) gegeben.

3) Für den Risikobereich oberhalb des HQ100-Wasserspiegels wird eine hochwasserangepasste Bauweise bis mindestens 10 cm über den HW2002-Wasserspiegel (überschwemmungsgefährdetes Gebiet) empfohlen. Im Plangebiet erfolgt dies durch eine Festlegung der OK FFB mindestens 10 cm oberhalb des für den Planzustand berechneten Wasserspiegels für HW2002 (Strategie: Ausweichen / Widerstehen)

4) Für das Bestandsgebäude WA 2.1 ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Im Zuge der Umnutzung des Gebäudes ist eine Minimierung des Schadenspotenzials bei Hochwasser durch bauliche Vorsorgemaßnahmen bis mindestens 10 cm oberhalb des für den Planzustand berechneten Wasserspiegels für HW2002 festgesetzt (Strategie: Widerstehen / Anpassen).

Die Rettungswege sind bis zu einem Hochwasserereignis mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100) gegeben.

Im Laufe des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist objektbezogen für die Bauphase ein Hochwassermaßnahmenplan und für die Phase der Nutzung ein Evakuierungs-, bzw. Katastrophenplan durch die entsprechenden Bauherren bzw. Nutzer aufzustellen.

Das wasserrechtliche Gutachten (Basler+Hofmann Deutschland GmbH, 16.05.2022, sh. Anlage 5 zum Bebauungsplan) fasst die Auswirkungen durch den Bebauungsplan wie folgt zusammen

- Der durch das Bauvorhaben verursachte Retentionsraumverlust (HQ100) ist relativ gering und kann direkt am Vorhabenstandort ausgeglichen werden.
- Durch das Bauvorhaben sind keine nachteiligen Beeinträchtigungen des Wasserstandes und des Abflusses bei einem HQ100-Hochwasser und somit keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten.
- Am Vorhabenstandort gibt es keine Anlagen des technischen Hochwasserschutzes, die beeinträchtigt werden könnten. Die Umsetzung von im Hochwasserschutzkonzept der Vereinigten Weißeritz enthaltenen Maßnahmenvorschläge werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt oder behindert.
- Der aufgestellte Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die eine ausreichende Bauvorsorge in Bezug auf das HQ100 sicherstellen.
- Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen berücksichtigen darüber hinaus den über dem HQ100 liegenden Risikobereich bis einschließlich einem Extremereignis analog zum Hochwasser 2002. Somit wird die in § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG für den hochwassergefährdeten Bereich empfohlene hochwasserangepasste Bauweise im Bebauungsplan als Festsetzung verankert.

5.8 Grünordnerische Festsetzungen

5.8.1 Private Grünflächen

Sämtliche nicht befestigte Flächen sind zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Kies- bzw. Schottergärten ist untersagt.

Diese Festsetzung wurde jedoch nicht ausschließlich aus ästhetischen Gründen, sondern auch aus ökologischen Gründen gewählt. Begrünte Freiflächen bieten Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen Nahrungs- und Rückzugsraum. Somit wird durch diese Festsetzung auch der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegengewirkt. Zugleich haben Grünflächen auch einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima, da sie sich entgegen Steinen nicht aufheizen.

Für Garten- und Grünflächennutzung ist gemäß § 12 BBodSchV aufgrund der vorherrschenden Untergrundverhältnisse eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen.

Auf den nicht über-/unterbaubaren Grünflächen dürfen Wege aus funktionalen oder gestalterischen Gründen sowie Stellflächen für Fahrräder angelegt werden. Diese dürfen jedoch in ihrer Ausdehnung 10% der definierten Grünflächen nicht überschreiten.

Befestigungen sind in wasserdurchlässiger Form herzustellen. Stellflächen für PKW sind mit erhöhtem Versickerungsbeiwert auszuführen, z.B. mit Ökopflaster (Splitt-/Rasenfugenpflaster). Ausgenommen sind erforderliche Sonderstellplätze für Behinderte.

5.8.2 private Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz

Es ist ein Kinderspielplatz anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Gemäß der Zweckbestimmung ist die Errichtung und Nutzung eines Kinderspielplatzes, einschließlich baulicher Anlagen, die mit der Zweckbestimmung im direkten Zusammenhang stehen (z.B. Sitzmöglichkeiten, Abfallsammelbehälter, Spielgeräte wie Rutsche, Schaukel, Federgeräte) zulässig.

5.8.3 Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Der große Baumbestand im nord-westlichen Bereich des Geltungsbereichs soll erhalten werden. Dazu sind die Gehölze während der Bauphase zu sichern und in der Nutzungsphase dauerhaft zu unterhalten.

5.8.4 Anpflanzung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zur ökologischen Aufwertung der Fläche werden diverse Pflanzgebote für Bäume in den Plan eingetragen. Anpflanzungen im Baugebiet sind gemäß der Auswahllisten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro angefangene 400m² nicht be- oder unterbauter Grundstücksfläche ist mind. ein Baum in der Qualität lt. Auswahlliste A zu pflanzen.

Zudem ist je angefangener fünf oberirdischer PKW Stellplätze mind. ein Baum lt. Auswahlliste A zu pflanzen. Die anzupflanzenden Gehölze sind dabei standörtlich an die PKW Stellplätze gebunden und dürfen nur im Ausnahmefall auch andernorts innerhalb des Plangebietes gepflanzt werden.

Die im Plan standörtlich festgesetzten Bäume gehen in die Berechnung der so ermittelten, zu pflanzenden Gesamtanzahl ein.

Von den im Plan eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten und bei begründeten gebietsgestalterischen Anforderungen um bis zu 5,0 m abgewichen werden.

Alle Pflanzungen sind innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss der Baumaßnahme auszuführen. Anwuchsverluste sind art- und qualitätsgerecht auszugleichen.

Auswahlliste A - Baumpflanzungen

Acer (Ahorn in Arten und Sorten)
Alnus cordata (Italienische Erle)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Castanea sativa (Esskastanie)
Corylus colurna (Türkische Baum-Hasel)
Fraxinus ornus (Blumen- Esche)
Gleditsia triacanthos (Lederhülsenbaum in Sorten)
Ginkgo biloba (Ginkgo*)
Prunus (Kirsche in Arten und Sorten)
Robinia pseudoacacia (Robinie in Sorten)

Tilia (Linde in Arten und Sorten); Quercus (Eiche in Arten und Sorten)
Malus, Pyrus (Obstgehölze - u.a. Pflaume, Apfel, Birne)

Pflanzqualität: Stammumfang (StU) mind. 16/18cm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen (3xv mDb)

5.9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs südlich des **rechtlich gesicherten Gewässerrandstreifen** eine freiwachsende Heckenpflanzung festgesetzt. Diese kann Vögeln, Insekten oder Kleinsäugetern als Habitat dienen.

Dazu sind die im Plan mit E1bezeichneten Flächen mit einer freiwachsenden Hecke aus Laubsträuchern laut Auswahlliste B zu bepflanzen und mit einer standortgerechten, artenreichen Kräuter-Gräser-Mischung für trockene Standorte anzusäen. Die Pflanzung wie auch die Untersaat sind extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Auswahlliste B - Strauchpflanzungen

Cornus mas (Kornelkirsche in Arten und Sorten)
Cornus (Hartriegel in Arten und Sorten)
Corylus avellana (Hasel)
Mespilus germanica (Mispel)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa (Wild-/Strauchrosen)
Sambucus (Holunder in Arten und Sorten)
Viburnum (Schneeball in Arten und Sorten)

Pflanzqualität: mehrfach verplanzter Strauch oder Pflanzhöhe 60 – 100 cm mit/ohne Ballen (vStr mB/oB)

5.10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Zum Schutz vor Verbotstatbeständen nach BNatSchG wird die ökologische Baubegleitung durch ein Fachbüro festgesetzt. Weiterhin werden nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen vorgeschrieben:

Bauzeitenregelung Gebäudeabriss und Gehölzrückschnitt

Die Baufeldfreimachung und der Gebäudeabriss muss unter Beachtung des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ohne einen Ausnahmegrund außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgen (01. Oktober - 28. Februar). Ist dies nicht möglich ist Festsetzung 12.3 b) anzuwenden. (Ökologische Baubegleitung) Schnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten sind generell ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar erlaubt. Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit nach den aktuell gültigen Rechts- und DIN Normen zu schützen.

Kollisionen an Glasflächen vermeiden

Das Schlagrisiko an den Gebäudefassaden ist durch artenschutzfachliche Abstimmung der technischen Planung zu minimieren. (Durchsicht, Spiegelung vermeiden, Markierungen aufbringen, Attraktionen vermeiden)

Ökologische Baubegleitung

Die gesamte Baumaßnahme – von der Planung bis zur Umsetzung – ist von einem Fachgutachter für Artenschutz zu begleiten.

Gebäudebrütende Vogelarten

Sofern während der Brutzeit der heimischen Vogelarten der Abriss der Gebäude vorgesehen ist, kann eine Tötung von gebäudebrütenden Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. In diesem Zeitraum müssen daher direkt vor Beginn der Baumaßnahme Kontrollen auf eine aktuelle Nutzung durch Brutvögel durchgeführt werden. Wird eine Nutzung festgestellt, müssen Brutbereiche (im Umkreis von mindestens

1 m beidseitig der Brutstätte) vollständig bis zum Abschluss der Bruttätigkeiten ausgelassen werden. Von einer Bergung von Eiern bzw. Jungvögeln oder einer Umsiedlung wird abgeraten.

Die Freigabe des Baufeldes erfolgt in schriftlicher Form durch einen Fachgutachter in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Gehölzbrütende Vogelarten

Werden Gehölzrodungen bzw. der Rückschnitt von Gehölzen innerhalb des Brutzeitraums oder aber die Rodung bzw. der Rückschnitt von Altbäumen ganzjährig vorgesehen, müssen diese Arbeiten von einem Fachgutachter ökologisch begleitet werden. Durch den Fachgutachter sind Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Für eine Bergung oder Umsiedlung muss eine schriftliche Befreiung von Verbotstatbeständen bei der Naturschutzbehörde beantragt werden (Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG)

Fledermäuse

Direkt vor Beginn der Baumaßnahme müssen Kontrollen auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse der abzubrechenden Gebäude durchgeführt werden. Geeignete Methoden wären hierfür abendliche Aus- bzw. morgendliche Einflugbeobachtungen direkt vor Abriss des betreffenden Gebäudes. Wird eine Nutzung festgestellt, müssen diese Bereiche zunächst ausgelassen werden, bis die Nutzung abgeschlossen ist bzw. es müssen Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt werden. Ggf. kommen auch eine Bergung und Umsiedlung in Frage. Die Freigabe des Bauabschnittes erfolgt in schriftlicher Form durch einen Fachgutachter in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sobald geeignete Schutzmaßnahmen umgesetzt wurden.

Schaffung neuer Fortpflanzungs und/oder Ruhestätten

Als Ausgleich entfallender Fortpflanzungs und/oder Ruhestätten sind wie folgt beschriebene Maßnahmen für die verschiedenen Arten vorzusehen. Die genaue Positionierung der Maßnahmen ist in Zusammenarbeit mit dem Fachgutachter für Artenschutz (Ökologische Baubegleitung) und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Statt der empfohlenen Typen können auch vergleichbare von anderen Naturschutzanbietern in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung geordert werden.

Gebäudebrütende Vogelarten

- 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)

Gehölzbrütende Vogelarten

- Neupflanzungen mit einheimischen Laubbaumarten - Anzahl/Umfang ist mit der UNB abzustimmen
- 3x Nisthöhle 1 B (32mm Fluglochweite mit Marderschutz)
- 1x Nisthöhle 1 B (26 mm Fluglochweite mit Marderschutz)
- 1x Nisthöhle 1 B (ovales Flugloch)

Fledermäuse

- 6x Fledermaus-Flachstein Typ 123 (Naturbedarf Strobel oder gleichwertig) => immer zwei direkt nebeneinander
- 2x Fledermaus-Universal-Sommerquartier Typ 2FTFI zum Integrieren in die Fassade
- Fledermausfreundlichen Attika in möglichst allen Ausrichtungen

5.11 Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 und § 172 Abs. 1 BauGB)

Maßnahmen im Bereich des denkmalgeschützten Mühlgrabens (Obj.-Dok.-Nr. 08963896) bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 12 SächsDSchG bzw. der denkmalschutzrechtlichen Zustimmung zur Baugenehmigung. Das Denkmal wird nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

5.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 SächsBO)

A – Dachgestaltung

Die Gebäude sollen vorrangig mit Flachdächern gestaltet werden. Nur bei bestehenden Gebäuden oder am Sachsenplatz in der Nähe von bestehenden Gebäuden sind auch geneigte Dachformen zulässig. Die Zulässigkeit von Flach-, Mansard-, Sattel- und/oder Pultdächern wird durch einen Planeintrag festgesetzt.

FD	Flachdach gemäß Nutzungsschablone <i>extensiv begrünt, 0° - 5° Neigung</i>
SD	Satteldach gemäß Nutzungsschablone <i>nicht reflektierende bzw. nicht engobierte Ziegel- oder Betonwerksteinprodukte, dunkles grau/Rottöne, 35°- 45° Neigung</i>
MD	Mansarddach gemäß Nutzungsschablone <i>nicht reflektierende bzw. nicht engobierte Ziegel- oder Betonwerksteinprodukt, dunkles grau/Rottöne, 55°- 75° Neigung</i>

Die Flachdächer sind aufgrund des ökologischen Mehrwertes und der Nutzung als Retentionsraum für Regenwasser zu begrünen.

Die zulässige Dachneigung für die unterschiedlich geneigten Dachformen wird aufgrund der Eigenarten der Dachformen differenziert.

Die geneigten Dächer sind in harter Bedachung in dunklen Grau- oder Rottönen auszuführen. Das entspricht der umgebenden Bestandsbebauung.

Die Dächer von Nebenanlagen sind als Pult- oder Flachdächer auszuführen und extensiv zu begrünen. Die zulässige Neigung der Pultdächer beträgt 10 bis 15°.

Dächer von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, damit sich diese in die Umgebung einfügen.

Diese Festsetzung wurde jedoch nicht ausschließlich aus ästhetischen Gründen, sondern auch aus ökologischen Gründen gewählt. Begrünte Freiflächen bieten Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen Nahrungs- und Rückzugsraum. Somit wird durch diese Festsetzung auch der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegengewirkt. Zugleich haben Grünflächen auch einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima, da sie sich entgegen Steinen nicht aufheizen.

Die Installation von Solaranlagen (Solarthermie- und Photovoltaik) zur regenerativen Erzeugung von Energie oder Wärme ist zulässig.

B – Fassaden

Zulässig ist die großflächige Gestaltung mit Klinkern in Erdtönen und Putzfassaden in gedecktem Weiß bis Erdtönen. Weiterhin sind nicht spiegelnde Metall- oder Kunststoffverkleidungen in gedeckten Erdtönen zulässig. *Bei der Realisation von großflächigen Verglasungen ist auf das Kollisionsrisiko von Vögeln gemäß Pkt. 5.10 zu achten.*

6 Stadttechnische Erschließung

6.1 Wasserversorgung, Brandschutz

Die Gebäude können durch die Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH (WWV) von einer Bestandsleitung in Straße Sachsenplatz mit Trinkwasser versorgt werden. Die entsprechenden Anschlusspunkte werden mit der WWV frühzeitig abgestimmt.

Ein entsprechender Erschließungsvertrag wird mit der *Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH* (WWV GmbH) geschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die gemäß Arbeitsblatt DWA 405 Tabelle 1 erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden bei mindestens 2 bar

aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung zu stellen. Laut Auskunft der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH ist eine Bereitstellung von Wasser zu Feuerlöschzwecken aus dem öffentlichen Trinkwassernetz in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes aufgrund der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Rohrleitungen nicht möglich.

Im Bereich Poisentalstraße / Ecke Körnerstraße liegt die Betriebsarmatur 61 der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH, die im ungestörten Betriebsablauf, unter Haftungsausschluss und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht zusätzlich eine Wassermenge von 48 m³/h bereitstellen kann.

Für die Nutzung von Löschwasser ist die Lage eines Löschwassertanks mit Ansaugstelle für die Feuerwehr festgesetzt. Der Tank kann mit Regen- oder Trinkwasser gefüllt werden und ist dauerhaft mit mindestens 2 x 96 m³ Wasser befüllt zu halten. Die Größe des Tanks ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

6.2 Elektroenergieversorgung

Die Gebäude können durch die Freitaler Stadtwerke GmbH (FSW) von einer Bestandsleitung in der Poisentalstraße bzw. dem Sachsenplatz mit Elektroenergie versorgt werden. Dazu wird ein neuer Trafostandort im Gebiet geplant. Die entsprechenden Anschlusspunkte werden mit den FSW frühzeitig abgestimmt.

Ein entsprechender Erschließungsvertrag wird mit den FSW geschlossen.

6.3 Fernwärmeversorgung

Die Gebäude können durch die Technischen Werke Freital GmbH (TWF) über eine geplante Trasse in der Erschließungsstraße mit Fernwärme versorgt werden. Dazu wurde das bestehende Fernwärmenetz über die Poisentalstraße und den Sachsenplatz erweitert und kann in das Plangebiet fortgeführt werden.

Ein entsprechender Erschließungsvertrag wird mit der TWF geschlossen.

6.4 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung von Abwasser kann durch die bestehenden Kanäle im Trennsystem der Technischen Werke Freital GmbH im Plangebiet erfolgen. Die entsprechenden Anschlusspunkte werden mit den Technischen Werken frühzeitig abgestimmt.

Die Entsorgung von anfallendem Regenwasser kann teilweise in den bestehenden Regenwasserkanal der Technischen Werke Freital GmbH und 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 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.

6.5 Abfallentsorgung, Wertstofferrfassung

Die Erschließungsstraße bzw. die Wendestellen werden für Abfallentsorgungsfahrzeuge gemäß der DGUV Information 214-033 und der RAS 06 dimensioniert. Entsprechende Stellflächen werden hausnah angeordnet.

6.6 Telekommunikation

Der Standort kann über Bestandsleitungen der Freitaler Stadtwerke GmbH im Bereich der Poisentalstraße mit Glasfaseranschlüssen versorgt werden.

7 Hinweise

7.1 Schutz der Vermessungspunkte und Grenzen

Vor der Umsetzung der Planung werden alle relevanten Grenzmarken durch einen öffentlich bestellten Vermesser aufgenommen und dokumentiert. Schutzwürdige Grenzpunkte werden markiert.

Vor Beginn der Bauarbeiten werden vom Vermessungsingenieur aktuelle Auskünfte zum geodätischen Festpunktnetz eingeholt.

7.2 Archäologie, Denkmalschutz

Bodenfunde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie 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 die zuständige Fachbehörde nicht mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 SächsDSchG). **Bauherren haben für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes rechtzeitig vor Maßnahmebeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen.**

Maßnahmen im Bereich des denkmalgeschützten Mühlgrabens bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 12 SächsDSchG bzw. der denkmalschutzrechtlichen Zustimmung zur Baugenehmigung.

7.3 Bodenschutz, Altlasten

Das Plangebiet ist laut aktuellen Erkenntnissen nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) kartiert.

Bei baulichen Arbeiten bekanntwerdende Altlasten bzw. selbst verursachte schädliche Bodenveränderungen sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG unverzüglich dem Landratsamt, Kreisumweltamt, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen und die Arbeiten bis zur Feststellung der Kontamination und Festlegung der erforderlichen Maßnahmen einzustellen.

7.4 Bohranzeige- und Bohrergebnismittelpflicht

Bei Durchführung von Bodenaufschlüssen sind die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelpflicht entsprechend der einschlägigen rechtlichen Grundlagen zu berücksichtigen.

Für die Planung von Neubauten und Erschließungsbauwerken sind standortkonkrete und auf die Bauaufgabe sowie den Planungsstand ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen.

Weitere Baugrundbohrungen sind dem LfULG nach GeoIDG spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen (§ 8 GeoIDG).

Für diese Anzeigen wird das Online-Portal des LfULG „ELBA.SAX“ empfohlen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchungen sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an das LfULG zu übergeben (§§ 9, 10 GeoIDG).

Es wird auf § 15 des SächsKrWBodSchG verwiesen.

7.5 Strahlenschutz

Auf dem Gebiet werden radiologische Begutachtungen durchgeführt. Auf deren Grundlage werden die sich ergebenden rechtlichen Anforderungen an den Strahlenschutz berücksichtigt. 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, § 29 StrlSchV)

Aufgrund der Lage in einem Radonvorsorgegebiet (§ 121 Abs. 1 Satz 1 StrlSchG), ist beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz umzusetzen und eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen:

1. Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder
2. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder
3. Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder
4. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen, oder
5. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass das Strahlenschutzgesetz die Verantwortlichen für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration verpflichtet, wenn sich die Arbeitsplätze in einem Keller oder Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden.

Die Messpflicht beginnt, sobald eine Betätigung an einem Arbeitsplatz in einem Keller oder Erdgeschoss in Gebäuden in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen.

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 erfolgen. Wird danach weiterhin der Referenzwert überschritten, sind die betroffenen Arbeitsplätze beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Referat 54 - Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz anzumelden.

7.6 Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz muss bei der Bauausführung an die rechtlichen Anforderungen zum Bauen in Überschwemmungsgebieten bzw. überschwemmungsgefährdeten Gebieten angepasst werden.

7.7 Angrenzendes Landschaftsschutzgebiet und Wald

Der Geltungsbereich befindet sich in der Nähe zum Wald nach Sächsischen Waldgesetz (FlstK. 197 und 195/1 der Gemarkung Niederhäslich). Weiterhin grenzt er unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Windberg“. Die damit einhergehenden Abstände zur Bebauung sind bei der Planung zu beachten.

7.8 Abfallentsorgung

Gemäß § 8 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) 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 GewAbfV 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 (SächsKrWBodSchG) 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 Verfahrensweise mit der zuständigen Abfall- und Bodenschutzbehörde (Landratsamt) abzustimmen. Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich sofort so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination wirksam verhindert wird.

7.9 Altbergbau

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 Unterlagen des Sächsischen Oberbergamtes sind im Bereich des Vorhabens keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Jedoch ist das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohl-rVO) vom 20. Februar 2012 (SächsG\VBi. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

7.10 Unterhalt der Hochwasserschutzmauern

Die Unterhaltungslast der Hochwasserschutzmauern (Stützmauer Ausbauziel HQ200) obliegt dem Eigentümer des Flurstückes 157 der Gemarkung Deuben.

8 Flächenbilanz

Fläche	m ²	%
Allgemeines Wohngebiet	13.199	67
davon Stellplätze/Tiefgaragen	3.719	19
davon Baufeld	3.613	18
Grünflächen	3.833	19
Wasserfläche (Poisenbach)	479	3
Verkehrsfläche	1.350	7
Verkehrsflächen bes. Zweckb.	891	4
GESAMT	19.752	100

9 Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), **das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist**

BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), **die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist**

BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundes-Bodenschutzgesetz

vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), **das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist**

BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), **das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist**

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), **das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist**

PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 4. Mai 2017; (BGBl. I S. 1057)

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan

Sachsen (LEP 2013)
vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S.582)

Raumordnungsgesetz (ROG)

vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), **das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist**

SächsNatSchG - Sächsisches Naturschutzgesetz

vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist

SächsBO - Sächsische Bauordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), **die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist**

SächsDSchG - Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist

SächsHolrVO - Sächsische Hohlraumverordnung vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191)

SächsWG - Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 144) geändert worden ist

Sächs-KrWBodSchG - Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

StrlSchG - Strahlenschutzgesetz vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch die Bekanntmachung vom 3. Januar 2022 (BGBl. I S. 15) geändert worden ist

StrlSchV - Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung)
vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), **die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4645) geändert worden ist**

TA Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)
vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), Geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), **das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist**

WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – Wasserhaushaltsgesetz
vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist

GeoIDG - Geologiedatengesetz - Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387)

GewAbfV - Gewerbeabfallverordnung - Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen

FNP – Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Freital
wirksam seit 2006, geändert durch die 1. Änderung im Jahr 2016

Städtebauliches Entwicklungskonzept „Ortsteilzentrum Deuben“ 2. Fortschreibung, Große Kreisstadt Freital, Fassung von August 2018, in Kraft mit Beschluss Nr. B 2018/047 vom 06.09.2018

„Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Stadtentwicklung Freital 2030plus“, Große Kreisstadt Freital, Fassung Januar 2020, in Kraft mit Beschluss Nr. B 2020/014 vom 02.04.2020

10 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Lage in Freital (maps.google.com), 2020.....	6
Abbildung 2 - Luftbild vom Plangebiet, (geoportal.sachsenatlas.de), 2020	6
Abbildung 3 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster (LK Sächsische Schweiz- Osterzgebirge), 2019.....	7
Abbildung 4 - Auszug Hochwassergefahrenkarte Vereinigte Weißeritz LTV Stand 12/21, HQ100 (blau) und HQextrem (pink).....	12
Abbildung 5 - Auszug aus der Denkmalkarte des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen	14
Abbildung 6 - Auszug Karte 1 LEP Raumstruktur, Sächsisches Staatsministerium des Inneren, 2013.....	17
Abbildung 7 - Auszug Karte 5 RPL Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen bzw. Sanierungsbedarf, Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020	18
Abbildung 8 - Karte zum Thema Biotoptypen und Landnutzungskartierung, online Anwendung „iDA“ des LfULG Sachsen, abgerufen am 22.04.2021	19
Abbildung 9 - Auszug Karte 6 RPL - Boden- und Grundwassergefährdung, Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020.....	20
Abbildung 10 - Auszug Karte 4 RPL - vorbeugender Hochwasserschutz, Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020.....	21
Abbildung 11 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Freital, Große Kreisstadt Freital, 2006	22
Abbildung 12 - Große Kreisstadt Freital, Städtebauliches Entwicklungskonzept „Ortsteilzentrum Deuben“ 2. Fortschreibung, Auszug Karte Umsetzungsstrategie, August 2018, S. 102.....	23
Abbildung 13 - Berechnete Wasserspiegellagen für den Planzustand im Bereich des Plangebietes bei HW2002 [Hintergrundbild: GeoSN, dl-de/by-2-0], Basler und Hofmann, Wasserrechtliches Gutachten, S. 8.....	27
Abbildung 14 - Ermittlung der Abstandsflächen nach § 6 SächsBO, W.WerkPlan GmbH.....	28
Abbildung 15 - Vergleich der Abstandsflächenfestsetzungen, W.WerkPlan GmbH.....	29

11 Anlagenverzeichnis

1. Artenschutzgutachten vom 30.07.2019 (Landschaftsökologie Moritz)
2. Bodengutachten vom 28.05.2020 (Erdbaulaboratorium Dresden)
3. Schallimmissionsprognose vom 12.04.2021 (Akustik Bureau Dresden)
4. Allg. Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG vom 16.06.2022 (Schulz Umweltplanung Pirna)
5. Wasserrechtliches Gutachten vom 16.05.2022 (Basler und Hofmann)