

Große Kreisstadt Freital



Bebauungsplan „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“



Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG / BauGB

16.06.2022

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

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

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

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



Pirna, 16.06.2022

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

Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung	3
2	Merkmale des Vorhabens	7
3	Standort des Vorhabens.....	12
4	Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen.....	15
5	Bewertung möglicher kumulativer Effekte	20
6	Bewältigung wasserrechtlicher Restriktionen.....	21
7	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltwirkungen.....	23
8	Fazit	23
9	Quellen / Literaturverzeichnis	24
10	Fotodokumentation	25

1 Veranlassung

Das Ortsteilzentrum Deuben soll städtebaulich aufgewertet werden. 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. Das Bestreben leitet sich aus den beschlossenen informellen Planungen der Stadt ab. Diese sind die „Fortschreibung Integriertes Stadt und Entwicklungskonzept (INSEK) Stadtentwicklung Freital 2030plus“ und das Städtebauliche Entwicklungskonzept „Ortsteilzentrum Deuben“ (SEKO), 2. Fortschreibung, im Rahmen der Städtebauförderung „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (SOP). Die zu beplanende Fläche wird derzeit als Gewerbestandort genutzt und ist städtebaulich und funktional für den Standort unbefriedigend. Der geplante Umzug der Firma „Becker Umweltdienste GmbH“ bietet das Potenzial zur Neuordnung der Fläche im Sinne der Zielstellungen der Großen Kreisstadt Freital für den Stadtteil Deuben. Dies soll durch das Bauleitplanverfahren vorbereitet werden. Dabei soll insbesondere der Maßgabe des § 1 Abs. 5 BauGB durch „städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung“ nachgekommen werden. Im Zuge der städtebaulichen bzw. planungsrechtlichen Neuordnung der Fläche können die gewerblich genutzten Bereiche großflächig entsiegelt und ein innerstädtisch optimal angebundenes Areal einer neuen Nutzung zugeführt werden. In Verbindung mit der Entwicklung des urbanen Stadtzentrums auf der nördlichen Seite des Flusses „Vereinigte Weißeritz“ soll am Standort eine Vielfalt an Nutzungen entstehen, welche wechselseitig voneinander profitieren und städtebaulich zukunftsfähig entwickelt werden. Der Bebauungsplan „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ befindet sich derzeit ebenfalls in der Bearbeitung und gewährleistet die enge Entwicklung der sich gegenüberliegenden Weißeritzuferseiten im Sinne der Entwicklungsabsichten der Großen Kreisstadt Freital.

Die gemeinsame Prüfung der beiden Bebauungspläne erfolgt aufgrund der Kumulation von Umweltwirkungen im Sinne von § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Danach können Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern und auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass die Bebauungspläne voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“ 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). Das Plangebiet wird vom Gewerbe- zum Wohnstandort umgewandelt, entsiegelt und städtebaulich neu geordnet. Dabei ist der Fokus auf die Entwicklung eines vielfältigen Wohnangebotes gerichtet. Hauptsächlich werden dabei folgende aus den informellen Planungen abgeleitete Grundsätze beachtet:

- Wohnen im Zentrum – Entwicklungsachse „Wohnen an der Weißeritz“, Belegung 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 durch großflächige Entsiegelung, Anlage und Gestaltung von Grünanlagen und Begrünung von Dachflächen
- Multimobilität: Vernetzung ÖPNV/Rad/Pkw
- Lückenschluss des Radwegenetzes
- funktionale städtebauliche Neuordnung
- Schaffung von Grünräumen mit hoher Aufenthaltsqualität
- Entwicklungsmöglichkeiten / Nutzung naturnaher Freiräume längs der Vereinigten Weißeritz
- Etablierung von Nahwärmeversorgung als dezentrale Energieversorgung.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde mit Beschluss Nr. 073/2018 am 06.09.2018 vom Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital gebilligt und im Amtsblatt Nr. 17/2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan soll aufgrund seiner innerstädtisch integrierten Lage als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden. Das Gebiet soll vorrangig der Wohnnutzung dienen – deshalb wird es als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Nummer 2 (WA 2.1; 2.2, 2.3) 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 Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der in §17 BauNVO definierten Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl bezieht sich dabei gemäß des § 19 BauNVO auf die Fläche des Baugrundstücks, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Die Überbauung mit Gebäuden von 40% entsprechen dem Charakter des nächstgelegenen Wohngebiets – dem Mühlenviertel. Eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50% gemäß §19 Abs.4 BauNVO durch Nebenanlagen, Stellplätze, Straßen, Wege oder unterirdische Anlagen (z.B. Tiefgaragen) ist, aufgrund des vorherrschenden Gebietscharakters in Freitals Stadtmitte, im Plangebiet zulässig. Die bebaubaren Bereiche werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Dabei wird (außer in WA 2.2) eine offene Bauweise festgesetzt, um freistehende Gebäude zu erzeugen. Im WA2.2 ist eine geschlossene Bauweise möglich, um den Blockrand am Sachsenplatz zu schließen. Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten.

Die Bereiche für Tiefgaragen, außerhalb der Baugrenzen, werden durch einen Planeintrag gekennzeichnet. Die Baufelder dürfen generell unterbaut werden.

Im Bebauungsplan werden die Flächen für Tiefgaragen planzeichnerisch festgesetzt. Die Stellplätze sind größtenteils unterirdisch in den Garagen zu realisieren. Weitere großflächige Stellplatzanlagen außerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind nicht zulässig.

An den Gewässern 1. und 2. Ordnung ist ein Schutzstreifen von 5,0 m Breite von Bebauung, Aufschüttungen bzw. Abgrabungen und/oder Anpflanzungen freizuhalten. Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen, der Wasserspeicherung, der Sicherung des

Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen und ist entsprechend der Funktionen zu erhalten und zu entwickeln.

Die neu zu errichtende öffentliche Straße erhält einen Fußweg, der mit einem Hochbord von der Erschließungsstraße abgegrenzt wird. Die Verbindung zur geplanten Brücke über die Weißeritz Richtung des geplanten Stadtzentrums (Areal Sächsischer Wolf) wird über eine gemischte Verkehrsfläche erfolgen. Östlich dieses Fuß- und Radweges führt ein Fußweg entlang der Weißeritz zum Spielplatz im Nord-Osten. Die Erschließung mit dem PKW erfolgt über eine öffentliche Straße von der S36 Poisentalsstraße über den richtungsgeführten Sachsenplatz. Damit wird die Erschließung des vorherigen Betreibers Becker Umweltdienste GmbH übernommen. An den Erschließungsstraßen des Plangebietes werden oberirdische Besucherparkplätze angeordnet. Dabei wird von einer Anzahl von mindestens 10 % der nach SächsBO erforderlichen Stellplätze für die zu gestaltenden Wohneinheiten ausgegangen. Zur Sicherstellung der Verbindung zwischen den beiden Weißeritzseiten zu Fuß und mit dem Rad wird eine neue Brücke errichtet. Der Brückenkopf ist im Plan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Brücke muss – um kein Hochwasserhindernis darzustellen – eine Mindesthöhe der Unterkante von 50 cm über dem erwarteten HQ200 haben. Dafür ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.



Abb. 1: Entwurf des Bebauungsplanes „Stadtzentrum-Wohnareal Am Sachsenplatz“ (WERKplan GmbH)

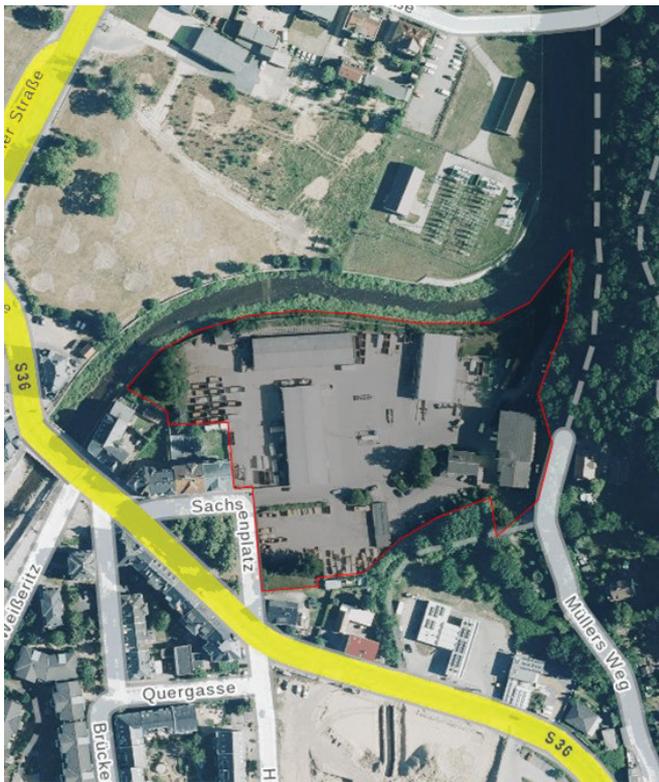


Abb. 2: Luftbild (aus: www.geoportal.sachsen.de; Abgrenzung des Plangebietes in rot)



Abb. 3: Benachbarter Bebauungsplan „Stadtzentrum-Areal Sächsischer Wolf“ (WERKplan GmbH)

2 Merkmale des Vorhabens

Die vorliegende Prüfung befasst sich damit, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorrufen kann. Es werden die Merkmale beschrieben, die für die nachfolgende Einschätzung, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, erforderlich sind. Dabei werden Maßnahmen, die verhindern, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen eintreten, berücksichtigt.

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“							
Standort: Große Kreisstadt Freital							
2.	Merkmale des Vorhabens (Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls nach Anl. 2 u. 3 UVPG)	ja	nein	Bemerkungen	Bewertung		
					e	n	u
2.1	Größe und Ausgestaltung des Vorhabens						
	Das Plangebiet „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“ hat eine Größe von ca. 19.752m ² . Es wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt, wobei eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50% gemäß §19 Abs.4 BauNVO durch Nebenanlagen, Stellplätze, Straßen, Wege oder unterirdische Anlagen (z.B. Tiefgaragen) zulässig ist. Die Planung erfolgt an einem bereits baulich vorgeprägten, innerstädtischen und weitgehend versiegelten Standort und steht im engen funktionalen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ am gegenüberliegenden Weißeritzufer.						
2.1.1	Abrissarbeiten	x		Die vorhandenen gewerblich genutzten Gebäude werden bis auf das Gebäude am östlichen Rand des Plangebietes vollständig abgerissen.			x
2.1.2	Rodungen von Gehölzen	x		Im jetzt gewerblichen genutzten Gelände sowie entlang des Weißeritzufers stehen einzelne meist jüngere Gehölze, die überwiegend beseitigt werden. Ein Ausgleich dafür kann über Ersatzpflanzungen erfolgen.		x	
2.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten (andere Projekte mit relevanten Umweltauswirkungen, Vorbelastungen wie Lärm, Luftschadstoffe, Gerüche)						
	Liegen im Beurteilungsgebiet andere Projekte mit relevanten Umwelteinwirkungen?	x		Neben dem B-Plan „Stadtzentrum - Wohnareal Am Sachsenplatz“ befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Weißeritz der B-Plan „Stadtzentrum - Areal Sächsischer Wolf“ in Aufstellung.		x	
	Bestehen Vorbelastungen hinsichtlich: - Lärm? - Luftschadstoffe? - Gerüche?	x	x x	Im Plangebiet „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“ bestehen Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen, insbesondere die Poisentstraße, sowie durch gewerbliche Nutzungen. Die vorliegende Schallimmissionsprognose ermittelt, dass die Beurteilungspegel für Wohngebiete teilweise überschritten werden, weshalb passiver Lärmschutz erforderlich ist.		x	

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“							
	Merkmale des Vorhabens (Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls nach Anl. 2 u. 3 UVPG)	ja	nein	Bemerkungen	Bewertung		
					e	n	u
2.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Orts-/Landschaftsbild						
2.3.1	Fläche	x		Im B-Plangebiet „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“ werden nach der Flächenbilanz des B-Planes 11.999m ² durch das Allgemeine Wohngebiet beansprucht. Weitere 1.408m ² werden durch Verkehrsflächen überbaut. 2.688m ² sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Fast die gesamte Plangebietsfläche ist aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung bereits heute versiegelt, verdichtet oder überformt. Daher kommt es insgesamt zu einer Entlastung des Naturhaushaltes.			x
2.3.2	Boden	x		Es sind anthropogen überformte Böden im Stadtzentrum von Freital betroffen. Diese weisen nur noch in eingeschränktem Umfang natürliche Bodenfunktionen auf. Die Böden sind teilweise durch Altablagerungen belastet. Diese Böden erfahren durch die Planung eine Überbauung im oben bezeichneten Umfang. Zum Teil erfolgt Auftrag unbelasteter Böden.		x	
2.3.3	Wasser	x		Festgesetztes Überschwemmungsgebiet gemäß § 72 Abs. 2 SächsWG. Risikogebiet im Sinne von § 78b WHG und § 75 SächsWG. Gewässerrandstreifen an der Weißeritz. Einleitung Regenwasser. Brücke über Weißeritz. Maßnahmen zum Schutz des Gewässers werden getroffen:		x	
2.3.4	Klima/Luft	x		Da die Flächen des Plangebietes keine bedeutsamen lokalklimatischen Funktionen wie Kaltluftabfluss und Frischluftentstehung aufweisen, ist nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen.			x

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“							
	Merkmale des Vorhabens (Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls nach Anl. 2 u. 3 UVPG)	ja	nein	Bemerkungen	Bewertung		
					e	n	u
2.3.5	Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt	x		<p>Vereinzelt vorkommender Gehölzaufwuchs muss aufgrund der Erschließungsmaßnahmen beseitigt werden.</p> <p>Durch im B-Plan vorgesehene Bepflanzungen können die Gehölzverluste kompensiert werden.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Prüfung (Landschaftsökologie Moritz, Kreischa, 2019) hat an den bestehenden Lagergebäuden einzelne Vogel- und Fledermaushabitate nachgewiesen. Insgesamt wurden 26 Vogelarten nachgewiesen, darunter 6 als Brutvögel. Bei den Fledermäusen wurde Großer Abendsegler und Zwergfledermaus beobachtet. Die streng geschützte Zauneidechse wurde nicht im Gebiet festgestellt. Unter Berücksichtigung der festgelegten artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.</p> <p>Der nördliche Teil des Flurstücks 197 der Gemarkung Niederhäslich befindet sich im Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz. Diese Fläche verbleibt jedoch im Bestand.</p>		X	
2.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (voraussichtlich anfallende Abfälle und Abwässer, Art der geplanten Entsorgung)						
2.4.1	Entstehen beim Betrieb/Bau – gefährliche Abfälle? – nicht gefährliche Abfälle? – Abfälle (Siedlungs-/Gewerbeabfälle)?	x	x	Soweit die im Bodengutachten (Erdbaulaboratorium Dresden, 2020) festgestellten anthropogenen Auffüllungen beseitigt werden, fällt mit Altlasten belasteter Bodenaushub an, der umweltgerecht zu entsorgen ist. Im Rahmen der zukünftigen Nutzung sind nur übliche Siedlungsabfälle zu erwarten, die im Rahmen der geregelten Entsorgung beseitigt werden.			x
2.4.2	Fällt Bodenaushub an?	x		Durch Geländeabtrag, insbesondere im Bereich der Baufelder, fällt Bodenaushub an, der aus belasteten anthropogenen Auffüllungen besteht und umweltgerecht zu entsorgen ist.			x
2.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen (Abschätzung der voraussichtlich in Luft, Wasser und Boden emittierten Stoffe; durch Vorhaben deutlich wahrnehm- bzw. messbare Belastung der Umgebung; sind Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen von Mensch oder Tier möglich?)						

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“							
	Merkmale des Vorhabens	ja	nein	Bemerkungen	Bewertung		
					e	n	u
2.5.1	Entsteht Abwasser? / wie erfolgt die Entwässerung?: – Ableitung in Kanalisation? – Einleitung in ein Gewässer?	x x		Die Entsorgung von Abwasser kann durch die bestehenden Kanäle im Trennsystem der Technischen Werke Freital erfolgen. Das von den befestigten Flächen ablaufende, unbelastete Niederschlagswasser kann teilweise in den bestehenden Regenwasserkanal der Technischen Werke Freital, teilweise in die Weißeritz eingeleitet werden.			x
2.5.2	Werden Luftverunreinigungen hervorgerufen? – Luftschadstoffe? – Gerüche?		x x	Es sind nur unerhebliche bauzeitliche Luftverunreinigungen durch Baumaschinen/-geräte (Emissionen von Abgasen, Feinstaub) zu erwarten, die durch geeignete Maßnahmen minimiert werden können und im Rahmen der Zumutbarkeit liegen.			x
2.5.3	Werden Lärmemissionen hervorgerufen? – beim Bau? – beim Betrieb?	x x		Es sind bauzeitliche Lärmemissionen durch Baumaschinen zu erwarten, die jedoch im Rahmen der Zumutbarkeit liegen. Die Schallimmissionsprognose (ABD, 2019) besagt, dass die Lärm-Orientierungswerte unter Berücksichtigung geeigneter passiver Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden können. (Verkehrs- u. Gewerbelärm)		x	
2.5.4	Sonstige Umwelteinwirkungen? – Licht? – Wärme? – Erschütterungen? – Strahlen?	x	x x x	Bauzeitlich kommt es zu Lichtemissionen und Erschütterungen durch Baumaschinen/-geräte. Diese liegen im Rahmen der Zumutbarkeit. Nach Realisierung des Baugebietes kommt es zu Lichtemissionen durch Straßen- und Gebäudebeleuchtung, wie für den innerstädtischen Bereich üblich.			x
2.5.5	Können Einwirkungen auf den Boden und das Grundwasser auftreten?	x		Die Böden bestehen überwiegend aus belasteten anthropogenen Auffüllungen, darunter lagern Flusskiese. Belastete Böden sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Es ist unbelasteter Oberboden aufzubringen. In der Schadstoffuntersuchung (Erdbaulaboratorium Dresden, 2020) wird festgestellt, dass das Grundwasser bereits vorbelastet ist. Eine erhebliche zusätzliche Belastung des Grundwassers durch Einträge aus dem Baugebiet ist nicht zu erwarten.			x
2.5.6	Werden Umweltauswirkungen verringert? – Lärmemissionen? – Abwassermenge? – Luftverunreinigungen? – Geruchsemissionen? – Abfallanfall?	x x	x x x	Da die Flächen des Plangebietes bisher gewerblich genutzt werden, sind durch die Umnutzung zum Wohngebiet teilweise geringere Umweltauswirkungen zu erwarten.			x

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“							
	Merkmale des Vorhabens (Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls nach Anl. 2 u. 3 UVPG)	ja	nein	Bemerkungen	Bewertung e n u		
2.6	Stör-, Unfall- und Katastrophenrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien (erfordert Vorhaben Lagern, Umgang, Nutzung oder Produktion gefährlicher Stoffe?)						
2.6.1	verwendete Stoffe und Technologien?		x	Kein Umgang mit gefährlichen Stoffen vorgesehen. Bei Beachtung geltender Vorschriften zum Gewässerschutz nur geringe Stör-, Unfall- und Katastrophenrisiken zu erwarten.			x
2.6.2	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionschutzgesetzes		x	Kein Umgang mit gefährlichen Stoffen vorgesehen. Bei Beachtung geltender Vorschriften zum Gewässerschutz nur geringe Stör-, Unfall- und Katastrophenrisiken zu erwarten.			x
2.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft						
2.7.1	werden wassergefährdete Stoffe eingesetzt oder erzeugt?		x	Kein Einsatz wassergefährdender Stoffe geplant. Bei Beachtung allgemein geltender Vorschriften zum Einsatz wassergefährdender Stoffe ist durch das Vorhaben nicht mit Risiken für die menschliche Gesundheit zu rechnen.			x
2.7.2	werden Gefahrstoffe eingesetzt, erzeugt oder können sie entstehen?		x	Kein Einsatz wassergefährdender Stoffe geplant. Bei Beachtung allgemein geltender Vorschriften zum Einsatz wassergefährdender Stoffe ist durch das Vorhaben nicht mit Risiken für die menschliche Gesundheit zu rechnen.			x

Bewertung:

e = erheblich nachteilig

n = nachteilig

u = unerheblich, nicht nachteilig

3 Standort des Vorhabens

Hat das Vorhaben aufgrund der Merkmale seines Standorts erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen? Es sind nur die Standortmerkmale zu beschreiben, die für die nachfolgende Einschätzung, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hat, erforderlich sind.

Angabe der Schutzwürdigkeit: h = hoch; m = mittel; g = gering

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan „Stadtzentrum – Wohnareal am Sachsenplatz“							
3	Standort des Vorhabens	ja	nein	Bemerkungen	Schutzwürdigkeit		
					h	m	g
3.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbes. als Fläche für Siedlung, Erholung, land-, forst-, und fischereiwirtschaftl. Nutzungen, für sonstige wirtschaftl. und öffentl. Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)						
3.1.1	Standort liegt im Geltungsbereich nach BauGB: Flächennutzungsplan (§ 5) Bebauungsplan (§§ 30,31) B-Plan während der Planungsaufstellung (§ 33) Unbeplanter Innenbereich (§ 34) Außenbereich (§ 35)	x x	 x x	Standort liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes Freital; der B-Plan „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“ liegt im Entwurf vor.			x
3.1.2	Liegen im Beurteilungsgebiet Wohngebiete? Erholungsgebiete? Waldgebiete?		 x x x	Auf dem Flurstück 195/1 grenzt eine Waldfläche an das Plangebiet an. Das zu erhaltende Bestandsgebäude befindet sich im 30m-Waldabstandstreifen. Durch den dazwischen liegenden öffentlichen Weg und das Bestandsgebäude ist die Bauabstandsregelung nicht relevant.			x
3.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrundes (Qualitätskriterien)						
3.2.1	Besteht bereits eine Vorbelastung des Bodens oder des Grundwassers?	x		Die vorhandenen Boden- und Grundwasserbelastungen sind im Fachgutachten zur Schadstoffuntersuchung beschrieben (Erdbaulaboratorium Dresden, 2020) und resultieren sowohl aus früheren Nutzungen als auch aus geogenen Belastungen.			x

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan „Stadtzentrum – Wohnareal am Sachsenplatz“							
	Standort des Vorhabens	ja	nein	Bemerkungen	Schutzwürdigkeit		
					h	m	g
3.2.2	Kommen innerhalb oder in der Umgebung des Standortes besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vor?	x		Die artenschutzrechtliche Prüfung (Landschaftsökologie Moritz, Kreischa, 2019) hat an den bestehenden Lagergebäuden einzelne Vogel- und Fledermaushabitate nachgewiesen. Die streng geschützte Zauneidechse wurde nicht festgestellt. Unter Berücksichtigung der festgelegten artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.	x		
3.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien): Überschneidung bzw. Angrenzung des Untersuchungsraumes mit Schutzgebieten						
3.3.1	FFH-Gebiete/ SPA-Gebiete (<i>NATURA 2000 Gebiete</i>) gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG	x		In der Nähe des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Täler von Vereinigter und Wilder Weißeritz“ (DE4947-301). Bei Einhaltung der rechtlichen Bestimmungen zum Gewässerschutz sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu erwarten.	x		
3.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG	x		Östlich des Plangebietes befindet sich in geringer Entfernung das Naturschutzgebiet Windberg, das überwiegend aus Waldlebensräumen am Hang des Windberges besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine Flächen des Schutzgebietes beeinträchtigt.	x		
3.3.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x				x

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan „Stadtzentrum – Wohnareal am Sachsenplatz“							
	Standort des Vorhabens	ja	nein	Bemerkungen	Schutzwürdigkeit		
					h	m	g
3.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG		x				x
3.3.5	Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG		x				x
3.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		x				x
3.3.7	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG / § 21 SächsNatSchG	x		Es konnten keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet festgestellt werden.			x
3.3.8	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete, Überschwemmungsgebiete gemäß §§ 51, 53 Abs. 4, 73 Abs. 1, 76 WHG	x		Das Gebiet befindet sich bisher im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Weißeritz. Durch die LTV wurden die Hochwassermodelle neu berechnet. Nach den neuen Gefahrenkarten verbessert sich die Hochwassersituation im Plangebiet. Bis HQ50 wird das Plangebiet nicht mehr überschwemmt. Im Falle eines HQ100 verbleibt nur noch ein Teil um den Poisenbach und den Mühlgraben im Überschwemmungsbereich mit bis zu 50cm Wassertiefe. Im Falle eines HQ200 befindet sich nahezu das gesamte Gebiet im überschwemmten Bereich mit 50cm-100cm Wassertiefe.	x		
3.3.9	Werden im Beurteilungsgebiet Umweltqualitätsnormen bereits überschritten (vgl. WRRL und Umsetzung in Sachsen)?	x		Es liegen teilweise hohe, anthropogen bedingte Schadstoffkonzentrationen hinsichtlich Arsen in der ungesättigten Bodenzone vor, was diesbezüglich eine hohe Grundwasserbelastung bedeutet.		x	
3.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte	x		Das Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum von Freital, einem Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte.	x		
3.3.11	Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete von archäologischer Bedeutung	x		Auf den im Plangebiet befindlichen Flurstücken 155/2 Deuben sowie 199 und 201 Niederhäslich, sowie auch daran angrenzend, befindet sich das eingetragene Kulturdenkmal „Weißeritz-Mühlgraben“. Bei Maßnahmen im Bereich des denkmalgeschützten Mühlgrabens bedürfen diese der denkmalrechtlichen Genehmigung.		x	

4 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter werden nunmehr beurteilt. Dabei erfolgt die Betrachtung schutzgutbezogen. Nach § 3 Satz 1 i. V. m. § 2 Abs. 1 UVPG können die Kriterien einzeln oder im Zusammenwirken die Erheblichkeit und damit die UVP-Pflicht begründen. Dabei wird entsprechend der quantitativen, qualitativen und zeitlichen Tragweite der jeweiligen Auswirkung in erheblich und unerheblich differenziert.

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt wird unter Verwendung der folgenden Kriterien beurteilt:

- Art und Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)
- Schwere (Qualität und Intensität der Auswirkung, auch Dauer und Häufigkeit) und Komplexität (mehrere Umweltgüter und damit Wechselwirkungen vorhanden) der Auswirkungen
- Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen
- voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen
- Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben
- Möglichkeit, die Auswirkungen durch Maßnahmen wirksam zu vermindern.

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“					
4	Mögliche nachteilige Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Bemerkungen	Bewertung		
			e	n	u
4.1	Fläche (Flächenverbrauch)				
	Baubedingt	durch Baustelleneinrichtungsflächen auf bereits vorbelasteten Flächen des Plangebietes			x
	Anlagebedingt	Im B-Plangebiet „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“ werden nach der Flächenbilanz des B-Planes 11.999m ² durch das Allgemeine Wohngebiet beansprucht. Weitere 1.408m ² werden durch Verkehrsflächen überbaut. 2.688m ² sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Fast die gesamte Plangebietsfläche ist aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung bereits heute versiegelt, verdichtet oder überformt. Daher kommt es insgesamt zu einer Entlastung des Naturhaushaltes.			x
	Betriebsbedingt	Keine erheblichen Auswirkungen. Die zukünftige Nutzung entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Freital.			x
<p>➔ Fazit: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden aufgrund der hohen Vorbelastung im Plangebiet insgesamt als unerheblich bewertet.</p>					
4.2	Boden (Veränderung der organischen Substanz, Bodenerosion, Bodenverdichtung, Bodenversiegelung)				
	Baubedingt	Erdabtrag u. anschließende Prüfung der Schadstoffbelastung. Umweltgerechte Entsorgung belasteter Böden. Herstellung von unbelastetem Untergrund, d.h. lediglich Einbau von Erdmaterial das LAGA-Z0/Z0*-Werte im Eluat (siehe LAGA TR Boden, Tabelle 11.1.2-3) erfüllt.			x
	Anlagebedingt	Überbauung von Böden im Rahmen der Festsetzungen des B-Planes zum Maß der baulichen Nutzung (s. oben); insgesamt Entsiegelung			x
	Betriebsbedingt	Keine erheblichen Auswirkungen.			x
<p>➔ Fazit: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden aufgrund der hohen Vorbelastung im Plangebiet insgesamt als unerheblich bewertet.</p>					

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“					
	Mögliche nachteilige Umweltauswirkungen	Bemerkungen	Bewertung		
			e	n	u
4.3	Wasser (hydromorphologische Veränderungen, Veränderungen von Quantität o. Qualität des Wassers)				
	Baubedingt	Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sowie die Vereinigte Weißeritz sind bei Einhaltung rechtlicher und fachlicher Standards für Bauarbeiten in Gewässernähe vermeidbar, z.B. kein Einsatz wassergefährdender Stoffe.			x
	Anlagebedingt	Es sind keine erheblichen anlagebedingten Auswirkungen zu erwarten. Minimierung der Auswirkungen auf das Risikogebiet Hochwasser durch hochwasserangepasste Bauweisen. Durch die Netto-Entsiegelung wird der Oberflächenabfluss gegenüber dem Ist-Zustand vermindert.			x
	Betriebsbedingt	Keine erheblichen Auswirkungen. Der gesetzliche Gewässerrandstreifen an der Weißeritz ist einzuhalten.			x
→ Fazit: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden insgesamt als unerheblich bewertet.					
4.4	Luft/Klima (Auswirkungen auf das Kleinklima am Standort; Beiträge des Vorhabens zum Klimawandel z. B. durch Treibhausgasemissionen)				
	Baubedingt	Es sind durch die Bautätigkeit lediglich geringfügige Wirkungen auf das Lokalklima zu erwarten. (Luftschadstoffe, Staub)			x
	Anlagebedingt	Anlagebedingt sind keine erhebliche Auswirkungen auf Lufthygiene und Lokalklima zu erwarten. Durch den zugelassenen Einsatz von Photovoltaik auf Dächern wird der wünschenswerte Einsatz regenerativer Energien unterstützt.			x
	Betriebsbedingt	Betriebsbedingt sind ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, die über das in Innenstädten übliche Maß hinausgehen würden.			x
→ Fazit: Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft/Klima sind insgesamt als unerheblich einzuschätzen.					
4.5	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Auswirkungen auf Flora und Fauna)				
	Tiere: Vögel				
	Baubedingt	Vorübergehende Auswirkungen durch Baulärm, Licht und Erschütterungen sowie Gehölzbeseitigungen sind zu erwarten. Bei Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeiten können Beeinträchtigungen vermieden werden.		x	
	Anlagebedingt	Es werden einzelne Gehölze und Altgebäude, die als Vogel Lebensräume dienen, beseitigt. Dafür werden im B-Plangebiet auf den dortigen Grünflächen jedoch auch neue Bäume und Sträucher gepflanzt und Ersatznistkästen angebracht.		x	
	Betriebsbedingt	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.			x

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“					
	Mögliche nachteilige Umweltauswirkungen	Bemerkungen	Bewertung		
			e	n	u
	Tiere: Kriechtiere				
	Baubedingt	Da bei der artenschutzrechtlichen Prüfung keine Zauneidechsen festgestellt werden konnten, ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.			x
	Anlagebedingt	Keine erheblichen Auswirkungen.			x
	Betriebsbedingt	Keine erheblichen Auswirkungen.			x
	Tiere: Säugetiere				
	Baubedingt	Geschützte Fledermausarten nutzen die Altgebäude teilweise als Tageseinstand und orientieren sich am Flusslauf der Vereinigten Weißeritz. Dieser Habitatkorridor bleibt erhalten. Da Fledermäuse nachtaktive Tiere sind werden sie durch den tagsüber stattfindenden Baubetrieb nicht gestört. Reproduktionshabitate von Fledermäusen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Daher wird insgesamt nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Fledermäuse gerechnet.			x
	Anlagebedingt	Keine erheblichen Auswirkungen. Der Gewässerrandstreifen an der Weißeritz wird von Bebauung frei gehalten.			x
	Betriebsbedingt	Keine erheblichen Auswirkungen.			x
4.5	Tiere: Fische				
	Baubedingt	Es finden keine Bauarbeiten im Gewässer statt. Bei Bauarbeiten in Gewässernähe sind die rechtlichen und fachlichen Standards des Gewässerschutzes einzuhalten. Daher werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Fischfauna erwartet. .			x
	Anlagebedingt	Keine erheblichen Auswirkungen.			x
	Betriebsbedingt	Keine erheblichen Auswirkungen.			x
	Pflanzen / Biologische Vielfalt				
	Baubedingt	Beseitigung einzelner Gehölze. Die Planung sieht jedoch die Pflanzung von neuen Bäumen und Sträuchern auf Grünflächen des Plangebietes vor.		x	
	Anlagebedingt	Es konnten im Gebiet keine geschützten Pflanzenarten festgestellt werden, daher keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.			x
	Betriebsbedingt	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.			x
	Schutzgebiete				
	Baubedingt	Baubedingt wird nicht in das in der Nähe befindliche FFH-Gebiet „Täler von Vereinigter und Wilder Weißeritz“ eingegriffen. Bei Einhaltung der Gewässerschutzmaßnahmen ist nicht mit Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu rechnen. Auch erhebliche Auswirkungen auf das östlich gelegene Naturschutzgebiet Windberg sind nicht zu erwarten.			x
	Anlagebedingt	Keine Auswirkungen auf Schutzgebiete.			x
	Betriebsbedingt	Keine Auswirkungen auf Schutzgebiete.			x
➔ Fazit: Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt sind insgesamt, unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen, als unerheblich einzuschätzen.					

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“					
	Mögliche nachteilige Umweltauswirkungen	Bemerkungen	Bewertung		
			e	n	u
4.6	Landschaft				
	Baubedingt	Die möglichen vorübergehenden Störungen des Orts-/Landschaftsbildes durch die Baustelleneinrichtung und den Baubetrieb sind keine erheblichen nachhaltigen Auswirkungen.			x
	Anlagebedingt	Die Art der Bebauung entspricht der Umgebung, daher keine erheblichen Auswirkungen. Die geringere Flächenversiegelung, die kleineren Baukörper im Vergleich zum Ist-Zustand und die geplante teilweise Dachbegrünung wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus.			x
	Betriebsbedingt	Keine erheblichen Auswirkungen.			x
→ Fazit: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind insgesamt als unerheblich einzuschätzen.					
4.7	Kulturelles Erbe- / sonstige Sachgüter (Auswirkungen auf historisch, architektonisch oder archäologisch bedeutende Stätten und Bauwerke und auf Kulturlandschaften)				
	Baubedingt	Das Kulturdenkmal Weißeritz-Mühlgraben ist zu beachten. Eingriffe sind zu vermeiden. Bei Erdarbeiten ist vor Maßnahmenbeginn eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 SächsDSchG zu beantragen.			x
	Anlagebedingt	Keine erheblichen Auswirkungen.			x
	Betriebsbedingt	Keine erheblichen Auswirkungen.			x
	→ Fazit: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur-/sonstige Sachgüter sind insgesamt als unerheblich einzuschätzen.				
4.8	Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit (Auswirkungen sowohl auf einzelne Menschen als auch auf die Bevölkerung)				
	Baubedingt	Vorübergehende Belästigung durch Lärm, Staub und Luftschadstoffe ist keine erhebliche nachhaltige Auswirkung.			x
	Anlagebedingt	Keine erheblichen Auswirkungen.			x
	Betriebsbedingt	Keine erheblichen Auswirkungen.			x
	→ Fazit: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschl. menschliche Gesundheit sind insgesamt als unerheblich einzuschätzen.				

Bewertung: e = erheblich nachteilig; n = nachteilig; u = unerheblich, nicht nachteilig

5 Bewertung möglicher kumulativer Effekte

Durch die weitgehende räumliche und zeitliche Koppelung der beiden Bebauungspläne „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ (s. Abb. 3 auf Seite 6) und „Stadtzentrum - Wohnareal am Sachsenplatz“, nur durch die Vereinigte Weißeritz getrennt, sind mögliche kumulative Auswirkungen der beiden Bebauungspläne zu betrachten.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital hat am 07.11.2019 beschlossen, für das Areal „Sächsischer Wolf“ ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen (Beschluss-Nr. 097/2019). Dies betrifft die Flurstücke 298/1, 299/10, 299/11, 313/2, 313/4, 318/2, 318/3, 318/4, 317/1 und 317/2 der Gemarkung Deuben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ hat eine Größe von 22.360m². Im Bebauungsplan-Entwurf wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Ortsteilzentrum“ nach § 11 (1) BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird generell mit 0,95 festgesetzt. Das Sondergebiet soll der Unterbringung von zentrennahen Funktionen dienen. Im Erdgeschoss ist großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung vorgesehen, in den Obergeschossen Verwaltung, Dienstleistungen, sozialen, kulturellen und gesundheitlichen Zwecken dienende Nutzungen sowie Wohnen. Außerdem sind die benötigten Nebenanlagen und Stellplätze vorgesehen. In den Obergeschossen des geplanten Baukörpers 2 ist eine Kindertagesstätte geplant. Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die Dresdner Straße. Das Plangebiet wurde jahrzehntelang gewerblich-industriell genutzt. Es ist im Sächsischen Altlastenkataster unter den Nummern AKZ 90200360 und AKZ 90200368 registriert. Der Rückbau früherer Gebäude ist bereits erfolgt.

Während im Plangebiet „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ durch den geplanten hohen Versiegelungsgrad von 95% zusätzliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten sind, kommt es durch die Planung „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“ zu einer deutlichen Entlastung, da heute über 80% der Fläche aufgrund der gewerblichen Vornutzung versiegelt sind und zukünftig die Wohnbebauung nur maximal 60% der Fläche versiegeln darf.

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

Auch in Bezug auf die anderen Schutzgüter ergeben sich im Gebiet „Stadtzentrum - Wohnareal Am Sachsenplatz“ Entlastungswirkungen. So kann durch den höheren Freiflächenanteil mehr begrünt und bepflanzt werden. Dies kommt insbesondere den Schutzgütern Tiere/Pflanzen/Biotope und Klima/Luft zu Gute. Und auch das Orts-/Landschaftsbild wird durch die Pflanzungen und den höheren Grünanteil lokal aufgewertet. Die vom Gebiet ausgehenden Emissionen werden durch die Umwandlung der Gewerbeflächen in Wohngebiet ebenfalls reduziert.

Obwohl aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für das Bebauungsplangebiet „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ keine naturschutzrechtliche Kompensation dafür erforderlich ist, kann festgehalten werden, dass die Entlastungswirkungen der Planung „Stadtzentrum - Wohnareal Am Sachsenplatz“ eine teilweise kompensatorische Wirkung entfalten werden.

6 Bewältigung wasserrechtlicher Restriktionen

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

Landwärts der Ufermauer entlang der Vereinigten Weißeritz ist eine Fläche von 5m Breite gemäß § 38 WHG i.V.m. § 24 SächsWG als Gewässerrandstreifen gesetzlich geschützt. In Gewässerrandstreifen ist die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen verboten, sofern sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Eine Anhebung des Geländes im Bereich des Gewässerrandstreifes maximal bis zur Oberkante der Kappe der Bestandsufermauer ist zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anpassungsbereiche an der geplanten Brücke. Die Erhöhung der Uferbefestigung und die Geländeanehebung im Bereich des Gewässerrandstreifens über die Kappe hinaus sowie die Errichtung eines Geländers bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 26 Abs. 1 SächsWG.

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

1. das Vorhaben

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

2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

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

- Die städtebauliche Entwicklung Freitals wird nachhaltig neu geordnet und innerstädtische Flächen werden - ohne Neuausweisung von neuen Baugebieten auf unversiegelten Flächen am Siedlungsrand - sinnvoll nachgenutzt; dies ist auch ein wichtiges regionalplanerisches Ziel.

- Die Stadt Freital hat ein starkes Interesse, Gewerbestandorte auszulagern und die wertvollen zentrumsnahen Flächen zu beleben. Das Gebiet grenzt an die Bebauung Sachsenplatz und Mühlenviertel an.
- Die Planung basiert auf den geführten Vorgesprächen mit der LTV und dem Referat Gewässerschutz des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.
- Durch eine hochwasserangepasste Bauweise können Hochwasserschäden vermieden werden.

Die geplante Brücke über die Vereinigte Weißeritz, die beide Baugebiete miteinander verbindet, ist unter Berücksichtigung eines HQ200 mit 50cm Freibord so zu bauen, dass sie kein Strömungshindernis bei Hochwasser darstellt. Für den Brückenbau ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Das Plangebiet befindet sich im Risikogebiet im Sinne von § 78b WHG bzw. stellt ein überschwemmungsgefährdetes Gebiet im Sinne von § 75 SächsWG dar, d.h. es kann zu Überflutungen durch extreme Hochwasserereignisse $>HQ_{100}$ kommen. Daher sind im Plangebiet dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindringendes Wasser soweit wie möglich zu verhindern. Insbesondere sind bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Überschwemmungen zu verhindern.

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

- Der durch das Bauvorhaben verursachte Retentionsraumverlust (HQ_{100}) ist relativ gering und kann direkt am Vorhabenstandort ausgeglichen werden.
- Durch das Bauvorhaben sind keine nachteiligen Beeinträchtigungen des Wasserstandes und des Abflusses bei einem HQ_{100} -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 HQ_{100} sicherstellen. Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen berücksichtigen darüber hinaus den über dem HQ_{100} 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.

7 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltwirkungen

In den Planunterlagen sind insbesondere folgende Maßnahmen geeignet, die Auswirkungen auf die Schutzgüter zu vermeiden bzw. zu minimieren:

- Netto-Entsiegelung der Plangebietsflächen
- Hochwasserangepasste Bauweisen
- Sachgerechte Entsorgung belasteten Bodenaushubs
- Überdeckung anthropogener Auffüllungen mit unbelasteten Böden
- Befestigungen für Pkw-Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Form
- Erhaltung des Gewässerrandstreifens
- Maßnahmen zum passiven Schallschutz
- Erhaltung des Altbaumbestandes im nordwestlichen Plangebiet
- Grünordnerische Maßnahmen (Ansaaten und Pflanzung von Gehölzen, Dachbegrünung)
- Maßnahmen für den Artenschutz
- Ökologische Baubegleitung
- Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Anforderungen (Kulturdenkmal, archäologische Denkmale).

8 Fazit

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“ auf die Schutzgüter des UVPG wurden im Sinne einer Allgemeinen Vorprüfung nach UVPG und BauGB und unter Berücksichtigung kumulativer Umweltwirkungen im Zusammenhang mit dem benachbarten Bebauungsplan „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ überschlägig geprüft. Dabei konnten, unter Berücksichtigung festgelegter Maßnahmen zur Minderung von Umweltwirkungen, keine erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen festgestellt werden. Daher wurde im Sinne von § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Einschätzung erlangt, dass die Bebauungspläne bei kumulativer Betrachtung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben werden. Deshalb ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

9 Quellen / Literaturverzeichnis

- (1) WERKplan GmbH, Freital: Entwurf des Bebauungsplanes „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“, Fassung vom Mai 2022
- (2) Akustik Bureau Dresden: Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“, 2021
- (3) Landschaftsökologie Moritz, Kreischa: Artenschutzrechtliche Prüfung, 2019
- (4) Stadtentwicklung GmbH (STEG), Dresden: Umsetzungsstrategie Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, 2.Fortschreibung SEKO, 07/2018
- (5) WERKplan GmbH, Freital: Nutzungskonzept Bebauungsplan „Stadtzentrum - Wohnareal Am Sachsenplatz“, 2021
- (6) Basler+Hofmann GmbH, Dresden: Wasserspiegellagen und überflutete Flächen Vereinigte Weißeritz, Gebiet Sächsischer Wolf, Freital, zweidimensionale hydrodynamisch-numerische Simulation der Vereinigten Weißeritz, Flusskilometer 6+300 bis 13+740, 2020
- (7) Erdbaulaboratorium Dresden GmbH: Baugrund- und Schadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“, 2020
- (8) Erdbaulaboratorium Dresden GmbH: Darstellung der Gesamtsituation zur Schadstoffbelastung und ergänzende Untersuchungen, Neubau EKZ Sächsischer Wolf, Freital, 2020
- (9) Freistaat Sachsen: Geoportal Sachsenatlas, Luftbild, 2022
- (10) Schulz UmweltPlanung: Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a BauGB, Bebauungsplan „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“, 2021
- (11) Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge: Regionalplan Oberes Elbtal-Osterzgebirge, 2.Gesamtfortschreibung, Satzung vom 24.06.2019, Karte 4 Vorbeugender Hochwasserschutz.
- (12) Große Kreisstadt Freital: Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Stadtentwicklung Freital 2030plus, Fassung Januar 2020, in Kraft mit Beschluss Nr. B 2020/014 vom 02.04.2020
- (13) Große Kreisstadt Freital: Städtebauliches Entwicklungskonzept „Ortsteilzentrum Deuben“, 2.Fortschreibung, Fassung von August 2018, in Kraft mit Beschluss Nr. B 2018/047 vom 06.09.2018
- (14) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- (15) Baugesetzbuch (BauGB) n der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- (16) Basler + Hofmann Deutschland GmbH: Stadtzentrum Areal Sächsischer Wolf, Wasserrechtliches Gutachten, 16.05.2022

10 Fotodokumentation



Abb. 1: Vereinigte Weißeritz, Blick flussabwärts, gewerbliche Bebauung



Abb. 2: Vereinigte Weißeritz, Blick flussaufwärts