

Große Kreisstadt Freital

Abwägungsprotokoll in der Fassung von September 2023 Bebauungsplan „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“

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

GEMARKUNG *Deuben* sowie
GEMARKUNG *Niederhäslich*

LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE

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

Öffentliche Auslegung des Entwurfes vom:

30.01.2023 – 03.03.2023

Benachrichtigung der Träger mit Schreiben vom:

27.01.2023

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

Lfd. Nr.	Behörde/TÖB	Adresse	PLZ	Ort	E-Mail-Adresse	Beteiligung-zum Entwurf	STN zum Entwurf
Behörden							
1.	Landratsamt Sächsische Schweiz -Osterzgebirge Bereich Landrat/ Stabsstelle Strategie und Kreisentwicklung	PF 10 02 53/54	01782	Pirna	rew@landratsamt-pirna.de	27.01.2023 per E-Mail	03.03.2023 per E-Mail
2.	Landesdirektion Sachsen Referat 34/ Raumordnungsbe- hörde		09105	Chemnitz	post@lds.sachsen.de	27.01.2023 per E-Mail	27.02.2023 per Post
3.	Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge	Meißner Straße 151a	01445	Radebeul	post@rpv-oeoe.de	27.01.2023 per E-Mail	27.02.2023 per Post
4.	Landesamt für Archäologie Sachsen	Zur Wetterwarte 7	01109	Dresden	info@lfa.sachsen.de	27.01.2023 per E-Mail	
5.	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen	Schlossplatz 1	01067	Dresden	post@lfd.sachsen.de	27.01.2023 per E-Mail	30.01.2023 per E-Mail
6.	Landesamt für Umwelt, Landwirt- schaft und Geologie	Postfach 54 01 37	01311	Dresden	poststelle.lfulg@smul.sachsen.de	27.01.2023 per E-Mail	01.03.2023 per E-Mail
7.	Landesamt für Straßenbau und Verkehr	Postfach 100763	01077	Dresden	poststelle@lasuv.sachsen.de	27.01.2023 per E-Mail	
8.	Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen	Bahnhofstraße 14	01796	Pirna	Betrieb.OE@ltv.sachsen.de	27.01.2023 per E-Mail	06.02.2023 per E-Mail
9.	Sächsisches Oberbergamt	Postfach 1364	09583	Freiberg	poststelle@oba.sachsen.de	27.01.2023 per E-Mail	27.01.2023 per Post
10.	Regionalverkehr Sächsische Schweiz-Osterzgebirge GmbH Außenstelle Freital	Döhlener Straße 2	01705	Freital	service@rvsoe.de	27.01.2023 per E-Mail	

11.	Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement Außenstelle Dresden	Riesaer Straße 7h	01129	Dresden	poststelle@zfm.smf.sachsen.de	27.01.2023 per E-Mail	
12.	Polizeidirektion Dresden	Schießgasse 7	01067	Dresden	poststelle.pd-dresden@polizei.sachsen.de	27.01.2023 per E-Mail	20.02.2023 per E-Mail
13.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost Eigentumsmanagement	Tröndlinring 3	04103	Leipzig	DB.DBImm.Baurecht-Suedost@deutschebahn.com	27.01.2023 per E-Mail	
14.	Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Dresden	Postfach 12 09 63	01010	Dresden	poststelle@eba.bund.de	27.01.2023 per E-Mail	28.02.2023 per E-Mail
15.	Bundeseisenbahnvermögen Dienststelle Ost Büro Dresden	August-Bebel-Straße 10	01219	Dresden	poststelle@bev-bund.de-mail.de	27.01.2023 per E-Mail	
16.	Wismut GmbH	Jagdschänkenstr.29	09117	Chemnitz	info@wismut.de	27.01.2023 per E-Mail	
17.	Industrie- und Handelskammer Dresden	Langer Weg 4	01239	Dresden	service@dresden.ihk.de	27.01.2023per E-Mail	14.02.2023 per E-Mail
18.	Handwerkskammer Dresden	Am Lagerplatz 8	01099	Dresden	info@hwk-dresden.de	27.01.2023 per E-Mail	
Versorgungsunternehmen							
19.	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik NL Ost	Dresdner Str. 78	01445	Radebeul	PlanauskunftMitteOst@telekom.de	27.01.2023 per E-Mail	14.02.2023 per E-Mail
20.	Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal	Meißner Str. 151a	01445	Radebeul	info@zaoe.de	27.01.2023 per E-Mail	22.02.2023 per E-Mail
21.	Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH	Dresdner Str. 301	01705	Freital	info@wvwgmbh.de	27.01.2023 per E-Mail	07.02.2023 per Post
22.	Freitaler Stadtwerke GmbH	Potschappler Str. 2	01705	Freital	fsw@ftl-stadtwerke.de	27.01.2023 per E-Mail	03.02.2023 per E-Mail
23.	GDMcom mbH	Maximilianallee 4	04129	Leipzig	info@gdmcom.de	27.01.2023 per E-Mail	07.02.2023 per E-Mail

24.	SachsenNetze GmbH Regionalbereich Heidenau	Friedrich-List-Platz 2	01069	Dresden	RB.Heidenau@SachsenEnergie.de	27.01.2023 per E-Mail	
25.	Technische Werke Freital GmbH Abteilung Abwasser	Hainsberger Str. 1	01705	Freital	info@twf-freital.de	27.01.2023 per E-Mail	27.02.2023 per Post
26.	Vodafone Deutschland GmbH	Kohlgartenstraße 11 - 13	04315	Leipzig	kundeninfo.de@vodafone.com	27.01.2023 per E-Mail	03.03.2023 per E-Mail
Nachbargemeinden							
27.	Gemeindeverwaltung Bannewitz OT Possendorf	Schulstraße 6	01728	Bannewitz	bauleitplanung@bannewitz.de	27.01.2023 per E-Mail	
28.	Stadtverwaltung Wilsdruff	Nossener Straße 20	01723	Wilsdruff	post@svwilsdruff.de	27.01.2023 per E-Mail	27.01.2023 per Post
29.	Stadtverwaltung Rabenau	Markt 3	01734	Rabenau	bauamt@stadt-rabenau.de	27.01.2023 per E-Mail	01.03.2023 per E-Mail
30.	Gemeinde Klingenberg	Bachstraße 6a	01774	Klingenberg OT Pretzschen- dorf	bauamt@gemeinde-klingenberg.de	27.01.2023 per E-Mail	20.02.2023 per Post
31.	Stadtverwaltung Tharandt	Schillerstraße 5	01737	Tharandt	bauamt@tharandt.de	27.01.2023 per E-Mail	17.02.2023 per E-Mail
32.	Landeshauptstadt Dresden Stadtplanungsamt	Postfach 12 00 20	01001	Dresden	stadtplanungsamt@dresden.de	27.01.2023 per E-Mail	07.03.2023 per E-Mail
Anerkannte Naturschutzvereinigungen							
33.	Landesjagdverband Sachsen e.V.	Hauptstraße 156a	09603	Großschirma	info@jagd-sachsen.de	27.01.2023 per E-Mail	
34.	Grüne Liga Sachsen e.V. Landesgeschäftsstelle	Schützenplatz 14	01067	Dresden	post@grueneliga-sachsen.de	27.01.2023 per E-Mail	
35.	Landesverein Sächsischer Hei- matschutz	Wilsdruffer Straße 11/13	01067	Dresden	landesverein@saechsischer-heimat- schutz.de	27.01.2023 per E-Mail	
36.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Sachsen e.V.	Städtelner Straße 54	04416	Markkleeberg	info@sdw-sachsen.de	27.01.2023 per E-Mail	

37.	Landesverband Sächsischer Angler e.V.	Rennersdorfer Straße 1	01157	Dresden	info@landesanglerverband-sachsen.de	27.01.2023 per E-Mail	
38.	Naturschutzbund Deutschlands (NABU) Regionalverband Dresden-Meißen e.V.	Kamenzer Str. 11	01099	Dresden	Dresden@NABU-sachsen.de	27.01.2023 per E-Mail	
39.	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Sachsen e.V.	Straße der Nationen 122	09111	Chemnitz	info@bund-sachsen.de	27.01.2023 per E-Mail	
40.	Staatsbetrieb Sachsenforst Forstbetrieb Bärenfels	Alte Böhmisches Str. 2	01773	Altenberg	baerenfels.poststelle@smul.sachsen.de	27.01.2023 per E-Mail	
Interessenverbände							
41.	Selbsthilfeverband Menschen mit Behinderung Freital e.V. im BSK	Heideblick 6	01774	Klingenberg	manueladreissig@web.de	27.01.2023 per E-Mail	
42.	Handelsverband Sachsen e. V.	Könneritzstr. 3	01067	Dresden	hvs-land@handel-sachsen.de	27.01.2023 per E-Mail	
Öffentlichkeit							
43	Öffentlichkeit 01						23.02.2023 per E-Mail
44	Öffentlichkeit 02						28.02.2023 per E-Mail

Übersicht der ausgebliebenen Stellungnahmen

04	Landesamt für Archäologie	07	Landesamt für Straßenbau und Verkehr
10	Regionalverkehr Sächsische Schweiz-Osterzgebirge GmbH	11	Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement
13	Deutsche Bahn AG	15	Bundeseisenbahnvermögen
16	Wismut GmbH	18	Handwerkskammer Dresden
24	SachsenNetze GmbH	27	Gemeindeverwaltung Bannewitz
33	Landesjagdverband Sachsen e.V.	34	Grüne Liga Sachsen e.V.
35	Landesverein Sächsischer Heimatschutz	36	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
37	Landesverband Sächsischer Angler e.V.	38	Naturschutzbund Deutschlands (NABU)
39	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)	40	Staatsbetrieb Sachsenforst
41	Selbsthilfeverband Menschen mit Behinderung Freital e.V. im BSK	42	Handelsverband Sachsen e. V.

Keine Anregungen, Bedenken und Hinweise hatten folgende Beteiligte:

05	Landesamt für Denkmalpflege <i>Stellungnahme vom 30.01.2023</i>	Gegen die geänderte und angepasste Planung werden keine weiteren Einwände geltend gemacht.
17	Industrie- und Handelskammer Dresden <i>Stellungnahme vom 17.02.2023</i>	Die Industrie- und Handelskammer Dresden erhebt gegen diese Planung keine Einwände.
23	GDMcom GmbH <i>Stellungnahme vom 07.02.2023</i>	Die angefragten Unternehmen sind nicht betroffen. Es befinden sich keine Anlagen in dem angefragten Bereich.
26	Vodafone Deutschland GmbH <i>Stellungnahme vom 03.03.2023</i>	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.
28	Stadtverwaltung Wilsdruff <i>Stellungnahme vom 27.01.2023</i>	Die Belange der Stadt Wilsdruff werden nicht berührt.

29	Stadtverwaltung Rabenau <i>Stellungnahme vom 01.03.2023</i>	Die Belange der Stadt Rabenau werden nicht berührt. Den Vorhaben wird zugestimmt.
30	Gemeinde Klingenberg <i>Stellungnahme vom 20.02.2023</i>	Es bestehen keine Einwendungen durch die Gemeinde Klingenberg.
31	Stadt Tharandt <i>Stellungnahme vom 17.02.2023</i>	Die Belange der Stadt Tharandt werden nicht berührt.
32	Landeshauptstadt Dresden <i>Stellungnahme vom 07.03.2023</i>	Planungsrelevante Belange der Landeshauptstadt Dresden werden nicht berührt.

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ – OSTERZGEBIRGE – 03.03.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>A Votum: Dem Abwägungsvorschlag und den daraus erarbeiteten Änderungen kann weitestgehend gefolgt werden. Das Thema des Gewässerschutzes wurde noch nicht vollumfänglich zufriedenstellend gelöst. Die Begründung dazu entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Teilstellungnahmen der Fachbereiche unseres Hauses.</p>	<p>kein Abwägungserfordernis Die Einwände werden an den betreffenden Stellen behandelt.</p>
<p>B Ausgewertete Unterlagen: Entwurf des Bebauungsplanes „Stadtzentrum - Wohnareal Am Sachsenplatz“, bearbeitet durch das Ingenieurbüro W.WERKplan GmbH, eingereicht am 27.01.2023 mit den Planteilen 1 Planzeichnung 2 Textliche Festsetzungen 3 Begründung 4 Artenschutzrechtliche Prüfung, 5 Bodengutachten 6 Schallimmissionsprognose 7 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG 8 Wasserrechtliches Gutachten jeweils in der Planfassung von Dezember 2022.</p>	<p>kein Abwägungserfordernis</p>
<p>C Stellungnahmen der Fachbereiche</p> <p>Regionalentwicklung In Bezug auf die Belange der Raumordnung wird auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge sowie die der Landesdirektion Sachsen als obere Raumordnungsbehörde verwiesen.</p>	<p>kein Abwägungserfordernis Der Regionale Planungsverband sowie die Landesdirektion wurden im Zuge der zweiten Offenlage beteiligt und haben eine Stellungnahme abgegeben. Es wird auf den Abwägungsvorschlag an den betreffenden Stellen im Folgenden der Tabelle verwiesen.</p>
<p>Bauleitplanung Der Abwägung zum 1. Entwurf kann in großen Teilen gefolgt werden. Die Ausführungen zur zulässigen Grundfläche sind schlüssig und nachvollziehbar. Die dennoch durchgeführte Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit kann keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen lassen. Der Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) steht deshalb nichts entgegen.</p>	<p>kein Abwägungserfordernis</p>

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ – OSTERZGEBIRGE – 03.03.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>Hingegen nicht nachvollzogen kann die Äußerung auf Seite 9, ganz unten, des Abwägungsprotokolls. Der § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB befreit das Verfahren zwar von der Durchführung einer Umweltprüfung, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen, (vgl. Batis/Krautzberger/Löhr zu „13a“ Rn. 11). Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen rechtfertigen regelmäßig die Durchführung einer Umweltprüfung.</p>	<p>Bei Bebauungsplänen besteht die grundsätzliche Pflicht nach europäischer Gesetzgebung, eine Umweltprüfung durchzuführen. Der deutsche Gesetzgeber hat diese Bestimmung durch die Festlegung vorgenommen, dass die Aufstellung solcher Pläne grundsätzlich an eine Umweltprüfung geknüpft ist, dass aber Bebauungspläne der Innenentwicklung, welche die in § 13a Abs. 1 BauGB festgelegten quantitativen Voraussetzungen erfüllen und ihnen keiner der genannten Ausschlussgründe entgegensteht, als eine besondere Art von Bebauungsplänen von dieser Verpflichtung ausgenommen sind. Die Anwendungsvoraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, Ausschlussgründe werden nicht berührt, somit ist auch keine Umweltprüfung erforderlich.</p> <p>Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p>
<p>Der Umgang mit dem Gewässerrandstreifen in der Abwägung kann nicht bestätigt werden. Der Poisenbach bzw. der Weißeritzmühlgraben besitzen einen gesetzlich festgesetzten Gewässerrandstreifen nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. v. m. § 24 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG). Dieser Gewässerrandstreifen ist von Bebauung freizuhalten. Der Verlauf der Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, war in der Planzeichnung des 1. Entwurfes bereits richtig aufgezeigt. Das Problem war, dass ein Bestandsgebäude mit einigen Ecken in diesen Gewässerrandstreifen hereinragt. Das bestehende Gebäude im WA 2.1 genießt Bestandsschutz. Die Ausweisung von Bauflächen innerhalb des Gewässerrandstreifens ist aber untersagt. In diesem Fall ist nämlich nicht die Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, an die Baugrenze anzupassen, sondern die Baugrenzen an die freizuhaltenden Flächen. Die „überstehenden Ecken“ des Gebäudes können weiter in den</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und der Planteil A geändert.</p> <p>Es trifft zu, dass innerhalb des Gewässerrandstreifens keine baulichen Anlagen zugelassen werden können. Der Gewässerrandstreifen ist nach der Wassergesetzgebung innerorts in einer Breite von 5,0 m gesetzlich bestimmt. Das bedeutet, dass die Festsetzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, an den 5,0 m breiten Verlauf des Gewässerrandstreifens anzupassen ist, auch wenn diese mitten durch das Bestandsgebäude verlaufen.</p> <p>Es wird eine Anpassung der Signaturen "Gewässerrandstreifen", "Flächen die von Bebauung freizuhalten sind" und "Baufenster" vorgenommen und eine erneute Offenlage des Bebauungsplanentwurfes vorgeschlagen.</p>

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ – OSTERZGEBIRGE – 03.03.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>Gewässerrandstreifen hineinragen und besitzen Bestandsschutz. Eine Neuausweisung von Baugrenzen innerhalb des Gewässerrandstreifens ist hingegen nicht möglich.</p> <p>Sollte der Verlauf des Gewässerrandstreifens des 2. Entwurfes beibehalten werden wollen, so sind entsprechende Absprachen/Ausnahmeregelungen mit dem Referat Gewässerschutz über eine solche Möglichkeit zu treffen. Gegebenenfalls sind dann entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, um den Anforderungen zu entsprechen. Ob eine Ausnahme vom gesetzlich festgesetzten Gewässerrandstreifen in der dann gewählten Form überhaupt möglich ist, ist mit dem Referat Gewässerschutz zu klären.</p>	<p>Das bestehende Gebäude im WA 2.1 genießt Bestandsschutz, auch außerhalb des festgesetzten Baufeldes.</p> <p>Dem Einwand wird gefolgt. Die Planunterlagen werden geändert.</p> <p>Sh. Planteil A</p>
<p><u>Begründung</u></p> <p>Seite 16 Punkt 3.3.2: Das erwähnte Leitungsrecht ist auch in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, da es bisher augenscheinlich nur in der Planzeichenlegende unter dem Punkt „IV Darstellungen ohne Normcharakter“ aufgeführt ist.</p>	<p>Das Leitungsrecht LR1 ist bereits unter dem Punkt I.14 in den textlichen Festsetzungen enthalten. Redaktionell ergänzt wird hierbei die Bezeichnung „LR1“.</p> <p>Sh. Planteil B → Festsetzung I.14</p>
<p>Seite 25 Punkt 5.1: Das Bestandsgebäude ragt in den gesetzlich festgesetzten Gewässerrandstreifen. Behandelt die vorliegende Baugenehmigung im WA 2.1 diese Problemstellung? Möglicherweise kann aufgrund dieser Baugenehmigung der oben ausführlich behandelte Sachverhalt zur Ausweisung von Baugebieten im festgesetzten Gewässerrandstreifen gelöst werden.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und der Planteil A geändert.</p> <p>Es erfolgt eine Klarstellung durch Eingrenzung des Baufeldes WA 2.1 und Begrenzung auf die bebaubare Fläche außerhalb des Gewässerrandstreifens. Das bestehende Gebäude im WA 2.1 genießt Bestandsschutz, auch außerhalb des festgesetzten Baufeldes.</p> <p>Sh. Planteil A</p>
<p>Denkmalschutz Aus Sicht des Referates Denkmalschutz bestehen zum Vorhaben keine Einwände.</p> <p>Allerdings sollten aus Gründen der Eindeutigkeit, auch außerhalb des Geltungsbereiches liegende Denkmale nachrichtlich übernommen</p>	<p>kein Abwägungserfordernis</p> <p>Der Hinweis wurde bereits im Bebauungsplanentwurf beachtet: Die Denkmale „Poientalstraße 8“, der „Volkspark Rotkopf-Görg-Straße“ und der „Weißeritz-</p>

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ – OSTERZGEBIRGE – 03.03.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
werden. Ergänzend sollten daher alle Teile des Kulturdenkmals Weißeritz-Mühlgraben, auch die an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche, im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.	Mühlgraben“, die sich teilweise außerhalb des Geltungsbereiches befinden, wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Zur Verdeutlichung der Lage des denkmalgeschützten „Weißeritz-Mühlgrabens“ wird auch außerhalb des Plangebietes das entsprechende Planzeichen redaktionell nochmals ergänzt. Sh. Planteil A
Naturschutz Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen zum Bebauungsplan keine Bedenken. Alle naturschutzrechtlichen Belange zum Bereich Artenschutz wurden ausreichend untersucht und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.	kein Abwägungserfordernis
Forsthoheit Auf die Stellungnahme Forst vom 24.09.2021 wird abschließend verwiesen. Dies betrifft die Formulierung und die inhaltliche Korrektur in den Planteilen B und C.	kein Abwägungserfordernis Es wird auf den Auszug aus der Stellungnahme der Fachabteilung Forsthoheit im Folgenden der Tabelle verwiesen.
Immissionsschutz Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen zum Bebauungsplan keine Bedenken. Alle immissionsschutzrechtlichen Aspekte wurden ausreichend untersucht und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.	kein Abwägungserfordernis
Gewässerschutz Zu der Abwägung der vom Referat Gewässerschutz angesprochenen Sachverhalte (Bedenken/Hinweise) bestehen keine Einwände. Die Umsetzung der jeweiligen Abwägungsvorschläge in die Überarbeitung des Planentwurfs kann jedoch nicht für alle Punkte nachvollzogen werden.	kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden an den betreffenden Stellen behandelt.
<u>Zur Planung bestehen folgende Anforderungen/Hinweise:</u> • Planzeichnung: Punkt A./I./2.:	

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ – OSTERZGEBIRGE – 03.03.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Die Bezeichnung des OKFFB „HW 2002“ sollte zur Klarstellung mit dem Zusatz „(Simulation für den Planzustand gemäß dem wasserrechtlichen Gutachten Anlage 5)“ versehen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Legende im Punkt A./I./2. mit dem Formulierungsvorschlag aus der Stellungnahme redaktionell ergänzt. Sh. Planteil A → Legende (Punkt I./2.)
Punkt A./I./9.: Es ist festzustellen, dass die Angabe zum Retentionsraumausgleich in den Planunterlagen variiert (Planzeichnung A./I./9: 330 m ³ , B./8./3: 38 m ² ; wasserrechtliches Gutachten und Teil C 38 m ³). Der Widerspruch ist aufzulösen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die widersprüchlichen Angaben hinsichtlich des Retentionsraumes werden klargestellt: sh. Begründung / Planteil C / Punkt 5.7.3: „[...] auf Grundlage der 2D-HN-Simulationen der Vereinigten Weißeritz unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung [wurde] ein verlorengehendes Retentionsvolumen von 38 m ³ ermittelt. Als Ausgleich [...] werden neue Retentionsräume in einer Größe von 330 m ³ geschaffen. [...] Da die Versickerung des Wassers im Hochwasserfall verzögert eintritt, wird nicht nur der Ausgleich des durch die Bebauung verursachten Retentionsraumverlustes von 38 m ³ , sondern ein größeres Retentionsvolumen von 330 m ³ festgesetzt.“ Im Planteil B ist im Punkt B./I./8.3 das Retentionsvolumen falsch in m ² angegeben. Die Maßeinheit wird redaktionell auf „m ³ “ geändert. Sh. Planteil B → Punkt I.8.3
Zur Sicherung der bestimmungsgemäßen Funktionsfähigkeit der zum Retentionsraumausgleich erforderlichen Retentionsmulde ist die in Teil C, Pkt. 5.3.7 beschriebene Zu- und Ableitung zwischen Poisenbach und Retentionsmulde inklusive der Schutzstreifen im Rechtsplan einzutragen. Ohne ordnungsgemäße Anbindung kann der vorgeschlagene Retentionsraumausgleich nicht akzeptiert werden.	Den Hinweisen wird gefolgt. Es erfolgte genauere Untersuchung hinsichtlich der Funktionsweise der Retentionsmulde. Die Funktion und die Arbeitsweise werden in der Begründung nun genauer definiert und dargelegt. Die Retentionsmulde sammelt demnach im Hochwasserfall das Wasser, welches mit Rückgang der Flut versickert. Laut der Stellungnahme des Erdbaulaboratoriums Dresden zur Bewertung der Versickerungsfähigkeit am Standort der Retentionsmulde ist der Untergrund hier als versickerungstechnisch gut bis sehr gut geeignet beschrieben. Da sich die Retentionsmulde im Bereich einer ehemaligen Dieseltankstelle befindet, ist mit belasteten Böden an dieser Stelle zu rechnen. Im Zuge der Baubearbeitung der Retentionsmulde ist eine Untersuchung zur Belastung des Bodens im Einflussbereich der Versickerung zu führen und ggf. ein Bodenaustausch

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ – OSTERZGEBIRGE – 03.03.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
	<p>vorzunehmen. Auf diese Weise muss sichergestellt sein, dass die Versickerung schadfrei erfolgt.</p> <p>Da die Versickerung des Wassers im Hochwasserfall verzögert eintritt, wird nicht nur der Ausgleich des durch die Bebauung verursachten Retentionsraumverlustes von 38 m³, sondern ein größeres Retentionsvolumen von 330 m³ festgesetzt.</p> <p>Laut wasserrechtlichem Gutachten von Basler und Hofmann ist eine oberflächige Zuleitung mit entsprechenden Geländemodellierungen sicherzustellen. Die Befüllung soll erst ab Wasserständen auf dem Niveau des HQ100 der Vereinigten Weißeritz erfolgen. Die Zuleitung ist so anzuordnen, dass Rettungswege auch im Hochwasserfall nutzbar bleiben.</p> <p>Das Gutachten von Basler und Hofmann ist dahingehend überarbeitet worden.</p> <p>Die Möglichkeit der Versickerung wurde durch das Ingenieurbüro Erdbaulaboratorium Dresden anhand des Bodengutachtens geprüft worden und die Sickerfähigkeit für gut bis sehr gut eingeschätzt, so dass das Retentionsvolumen mit Rückgang eines evtl. Hochwassers versickern kann.</p> <p>Sh. Planteil C / Punkt 5.7.3 Sh. Anlage 5 zum Bebauungsplan (Wasserrechtliches Gutachten) Sh. Anlage 6 zum Bebauungsplan (Bewertung der Sickerfähigkeiten)</p> <p>Es ist eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes notwendig.</p>
<p>Punkt A./IV. (Darstellungen ohne Normcharakter/Überschwemmungsgebiet HQ100 anhand der neuen Datengrundlage der LTV Sachsen vom 21.12.2020):</p> <p>Die Darstellung des Überschwemmungsgebietes HQ100 gemäß den Arbeitsdaten LTV (dunkelblaue Wellenlinie) schließt das betroffene Gebiet aus und nicht ein (d. h., die Wellenlinie ist offenbar auf der verkehrten Seite dargestellt).</p>	<p>Der Hinweis wurde überprüft und die Richtigkeit der Stellungnahme bestätigt. Die dunkelblaue Wellenlinie wurde korrigiert. Zugleich wurde die östliche Begrenzung des Überschwemmungsgebietes HQ100 mit einer zusätzlichen dunkelblauen Wellenlinie ergänzt. Hierbei ist zu beachten, dass die östliche Begrenzung des Überschwemmungsgebietes HQ100 sowohl in der bisherigen als auch nach neuer Datenlage der LTV Sachsen gleichbleibt.</p> <p>Sh. Planteil A</p>

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ – OSTERZGEBIRGE – 03.03.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • Textliche Festsetzungen: <p>Punkt B./I./5.2: Im Punkt 5.2 (Gewässerrandstreifen) wird der falsche Paragraph angeführt. Es handelt sich um ein Verfahren nach § 38 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und der Paragraphenbezug an den betreffenden Stellen geändert.</p> <p>Sh. Planteil B → Punkt I.5.2</p>
<p>Punkt B./I./8.3.a: In der zweiten Zeile befindet sich ein Schreibfehler (WFIG statt WHG).</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und der Schreibfehler korrigiert (redaktionelle Änderung).</p> <p>Sh. Planteil B → Punkt I.8.3a</p>
<p>Punkt B./I./8.3.b: Es muss „m³“ heißen. Außerdem ist festzulegen, wer für die fachgerechte Planung, Herstellung und Unterhaltung der Retentionsmulde (z. B. Nachweis der Größe, Zuleitung und Entleerung) zuständig ist.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und der Schreibfehler korrigiert.</p> <p>Sh. Planteil B → Punkt I.8.3b</p> <p>Für die Planung, Herstellung und Unterhaltung der Retentionsmulde ist der Vorhabenträger zuständig.</p> <p>Im Planteil B wird die vorhandene Formulierung folgendermaßen redaktionell ergänzt:</p> <p>„Es ist eine Retentionsmulde [...] <u>durch den Vorhabenträger anzulegen und zu unterhalten.</u>“</p> <p>Sh. Planteil B → Punkt I.8.3b</p>
<p>Punkt B./I./10.a: „HW 2002“ sollte zur Klarstellung mit dem Zusatz „(Simulation für den Planzustand gemäß dem wasserrechtlichen Gutachten Anlage 5)“ versehen werden.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und die in der Stellungnahme vorgeschlagene Formulierung ergänzt.</p> <p>Sh. Planteil B → Punkt I.10a</p>
<p>Punkt B./IV. (Rechtsgrundlagen): Die Zitate zu SächsWG und WHG sind zu aktualisieren.</p>	<p>Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.</p> <p>Sh. Planteil B → Punkt IV Sh. Planteil C → Punkt 9</p>

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ – OSTERZGEBIRGE – 03.03.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<ul style="list-style-type: none"> Begründung: Die Abbildung 13 in Pkt. 5.2 sollte dem letzten Absatz des Punktes 5.2 direkt zugeordnet werden, da sonst der textliche Bezug zur Abbildung fehlt. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Abbildung an das Ende des Absatzes 5.2 verschoben.</p> <p>Sh. Planteil C → Punkt 5.2</p>
<p>Alle Punkte, in denen festsetzungsseitig eine Bezugnahme auf HW 2002 erfolgt, sollten zur Klarstellung jeweils mit dem Zusatz „(Simulation für den Planzustand gemäß dem wasserrechtlichen Gutachten Anlage 5)“ versehen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Formulierungsvorschlag der Stellungnahme als Fußnote redaktionell an die entsprechenden Stellen eingefügt.</p> <p>Sh. Planteil C → Punkt 5.7.3 (Fußnoten 16/17/18)</p>
<p>Es wird mehrfach Bezug auf § 76 WHG genommen. Dies ist missverständlich und in der formulierten Form auch nicht korrekt:</p> <ul style="list-style-type: none"> In Punkt 3.1.1 Seite 12 sollte der dritte Satz geändert werden: „Demzufolge befindet sich aktuell der östliche Teil des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ der Vereinigten Weißeritz (§ 76 WHG).“ 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Formulierungsvorschlag der Stellungnahme aufgenommen:</p> <p>Sh. Planteil C → Punkt 3.1.1</p>
<ul style="list-style-type: none"> Absatz 1 Seite 22 sollte geändert werden: „Der aktuelle Datenstand der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten zeigt, dass das Plangebiet bei HQ₁₀₀ nur teilweise überflutet wird und sich damit nur teilweise im Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ (§ 76 WHG) befindet, (siehe Abb. 4, blaue Bereiche)“ 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Formulierungsvorschlag der Stellungnahme aufgenommen:</p> <p>Sh. Planteil C → Punkt 4.2</p>
<ul style="list-style-type: none"> In Punkt 5.7.3 sollte der erste Satz geändert werden: „Entsprechend den aktuellen Grundlagen zur Bewertung des Hochwasserrisikos und den derzeit geltenden Hochwassergefahrenkarten befindet sich der östliche Teil des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ der Vereinigten Weißeritz (§ 76 WHG).“ 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Formulierungsvorschlag der Stellungnahme redaktionell aufgenommen:</p> <p>Sh. Planteil C → Punkt 5.7.3</p>

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ – OSTERZGEBIRGE – 03.03.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p><u>Zum wasserrechtlichen Gutachten bestehen folgende Hinweise</u></p> <p>In Abbildung 2 ist die Bildunterschrift falsch, es handelt sich nicht um das Überschwemmungsgebiet der Elbe.</p> <p>Das Gutachten enthält Verweise auf Anlagen. Es wird darum gebeten, der unteren Wasserbehörde die Anlagen im Sinne der Unterlagen vervollständigung zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Die Bildunterschrift wird korrigiert und das Wort „Elbe“ durch „Weißeritz“ ersetzt.</p> <p>Sh. Anlage 5 zum Bebauungsplan (wasserrechtliches Gutachten)</p> <p>In der erneuten Offenlage werden die Anlagen zur Beurteilung angehängen.</p>
<p>Abfall, Boden und Altlasten</p> <p>Aus altlasten- und bodenschutzfachlicher Sicht bestehen zum erneuten Entwurf zum Bebauungsplan keine Bedenken. Die bodenschutzrechtlichen Belange, welche sich insbesondere auf die im Gebiet des Bebauungsplanes vorhandenen Bereiche mit nachgewiesenen Bodenbelastungen beziehen, werden in der vorgelegten Planung mittels bauplanungsrechtlicher Festsetzungen hinreichend berücksichtigt.</p>	<p>kein Abwägungserfordernis</p>
<p>Folgende (redaktionelle) Hinweise sollten jedoch berücksichtigt werden:</p> <p>In den textlichen Festsetzungen unter „III Hinweise“ kann der Pkt. 4 - Bodenschutz/Altlasten gestrichen werden. Der Sachverhalt ist unter dem Pkt. 9 - Abfallentsorgung mit der aktuell gültigen Rechtsgrundlage aufgeführt. Der Punkt 9 sollte umbenannt werden in „Abfall/Bodenschutz/Altlasten“.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und der Punkt III.4 entfernt. Damit ist eine Neuenummerierung der folgenden Punkte notwendig. Der Punkt 9 / neu Punkt 8 wird umbenannt in „Abfall / Bodenschutz / Altlasten“ (redaktionelle Änderung).</p> <p>Sh. Planteil B → Punkt III (Hinweise)</p>
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass mit Inkrafttreten der „Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke - Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) sowie der novellierten Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV)“ ab dem 1. August 2023 die Anforderungen der Technischen Regeln der LAGA, des Sächsischen Recyclingerlasses sowie der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999) keine Gültigkeit mehr besitzen. Ein Ersatzbaustoff (z. B. der bei der Baumaßnahme anfallender Erdaushub), der nach dem 1. August 2023</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen im Planteil B und C werden folgendermaßen aktualisiert: - Aufnahme der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV)</p> <p>Weiterhin wird in der Begründung der Hinweis aufgenommen, dass mit Inkrafttreten der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke - Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) sowie der novellierten Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung</p>

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ – OSTERZGEBIRGE – 03.03.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>verwertet werden soll, ist gemäß den Vorgaben der ErsatzbaustoffV zu untersuchen und entsprechend der Zulässigkeit nach der ErsatzbaustoffV zu verwerten (textliche Festsetzung 8.2 c). Wird Bodenmaterial nach §§ 6 bis 8 BBodSchV(neu) im Rahmen der Baumaßnahme auf- oder eingebracht, ist die BBodSchV(neu) ab dem 1. August 2023 anzuwenden (textliche Festsetzung 8.2 b). Auch Vorgaben für durchzuführende Untersuchungen (insbesondere bei der Eluatanalyse) wurden geändert, so dass Analyseergebnisse von älteren Untersuchungen teilweise nicht mehr verwendet werden können. Ab 01.08.2023 sind somit die rechtlichen Grundlagen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend anzupassen. Es wird empfohlen, schon vor dem 01.08.2023 entsprechende Hinweise auf die geänderte Rechtsgrundlage ab dem 01.08.2023 in den Bebauungsplan einfließen zu lassen.</p>	<p>(BBodSchV) ab dem 01.08.2023 die Anforderungen der Technischen Regeln der „Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft Abfall“ (LAGA), des Sächsischen Recyclinggesetzes sowie der BBodSchV vom 12.07.1999 keine Gültigkeit mehr besitzen.</p> <p>Sh. Planteil B → IV Rechtliche Grundlagen Sh. Planteil C → Pkt.7.3 Bodenschutz, Altlasten Sh. Planteil C → Pkt. 9 Rechtsgrundlagen</p>
<p>Katastrophenschutz, Feuerwehr- und Rettungswesen Feuerwehren / Brandschutz:</p> <p>Es wird für bedenklich gehalten, dass sich das geplante Wohngebiet nahezu vollständig im fest gesetzten Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Weißeritz befindet, auch wenn es gesetzlich zulässig ist.</p> <p>Die Stadt Freital hat dies im Ereignisfall hinsichtlich der Warnung und Information Ihrer Bevölkerung zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Evakuierungskonzept wurde erstellt und als Gutachten dem Bebauungsplan beigelegt.</p> <p>Vgl. Anlage 7 zum Bebauungsplan (Evakuierungskonzept)</p>
<p>Sollten sich Änderungen der Planungsunterlagen ergeben, die die Belange des Landratsamtes berühren können, beteiligen Sie uns bitte erneut.</p>	<p>kein Abwägungserfordernis</p>

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ – OSTERZGEBIRGE – 24.09.2021 (Auszug aus der Stellungnahme zur 1. Offenlage / Beteiligung)	
Bedenken/Hinweise	Abwägung gemäß Beschluss 117 / 2022
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>Forsthoheit Durch das Vorhaben werden forstliche Belange berührt. Unmittelbar angrenzend auf dem Flurstück 195/1 stockt Wald im Sinne § 2 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG). Damit wird der geforderte Abstand zwischen Wald und Bebauung unterschritten. Zwischen der Waldfläche und der Bebauung verläuft auf dem Flurstück 197/1 ein öffentlich gewidmeter Fuß- und Radweg. Der Baumbestand innerhalb der Umzäunung des beantragten Bebauungsplangebietes ist kein Wald im Sinne § 2 SächsWaldG. Das nächstgelegene Gebäude des Bebauungsplanes ist im Bestand vorhanden und dient schon jetzt dem dauerhaften Aufenthalt von Personen. An dessen Kubatur soll nichts grundlegend verändert werden.</p> <p>Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein, die gleiche Entfernung trifft auf Gebäude zu. Gründe für den geforderten Waldabstand von 30 m sind u. a. die Sicherung von Leben und Gesundheit von Menschen gegen Gefahren durch umstürzende Bäume, fallende Äste oder Waldbrand. Auf dem Standort kann ein Umstürzen der Bäume oder ein Waldbrand nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Durch den öffentlich gewidmeten Fuß- und Radweg und das Bestandsgebäude wird die Bauabstandsregelung zwischen Wald und Gebäude ausgehebelt, da der Waldbesitzer schon jetzt eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht hat.</p> <p>Gleichwohl sollte dem Bauherrn das erhöhte Gefährdungspotential durch den Wald gegenüber dem Gebäude und umgekehrt deutlich gemacht werden, so dass dieser ggf. entsprechende statische und brandschutztechnische Vorkehrungen treffen kann.</p> <p>Unter dieser Bedingung kann das Benehmen seitens der Forstbehörde gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG hergestellt werden.</p>	<p>Im Bebauungsplan ist inzwischen der Hinweis auf die Waldnähe und die Unterschreitung des Mindestabstandes von 30 m nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG für das Bestandsgebäude enthalten. Darüber hinaus wird auf die einzuhaltenden Mindestabstände für Neubebauungen zum Wald hingewiesen.</p>
<u>Hinweis</u>	

01 LANDRATSAMT SÄCHSISCHE SCHWEIZ – OSTERZGEBIRGE – 24.09.2021 (Auszug aus der Stellungnahme zur 1. Offenlage / Beteiligung)	
Bedenken/Hinweise	Abwägung gemäß Beschluss 117 / 2022 Abwägungsvorschlag (redaktionelle Änderung) zu 117 / 2022 aufgrund des zwischenzeitlichen Planfortschrittes
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>Der Schneeball (Viburnum spec.) ist eine bedeutende Wirtspflanze für Phytophthora ramorum.</p> <p>Dieser pilzähnliche Organismus ist ein Erreger von Triebsterben, Feinwurzelzerstörung, Wurzelhalsfäule und Stammkrebs an Baum- und Straucharten. Er gehört nach EU-Recht zu den Quarantäneschaderregern und ist meldepflichtig. Pflanzen von Viburnum dürfen von ihrem Erzeugungsort nur mit einem Pflanzenpass an einem anderen Ort verbracht werden. Auf Grund der benachbarten Waldfläche und der in der Nähe befindlichen Kleingartenanlage ist Schneeball aus der Pflanzliste zu streichen.</p>	<p>Die Pflanzliste wurde vor erneuter Offenlage dahingehend geändert, dass der Schneeball (Viburnum spec.) aus der Liste herausgenommen worden ist.</p>

02 LANDESDIREKTION SACHSEN – 27.02.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>die Raumordnungsbehörde hat zum Bebauungsplan „Stadtzentrum - Wohnareal Am Sachsenplatz“ der Stadt Freital im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16. September 2021 Stellung genommen und dabei festgestellt, dass die Planung auf Grund der Lage in einem im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge festgelegten Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz teilweise im Konflikt zu Erfordernissen der Raumordnung steht.</p> <p>Diese grundlegende Einschätzung behält auch zum geänderten Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom Dezember 2022 ihre Gültigkeit. Es wird insbesondere auf Grundsatz 4.1.4.7 des Regionalplanes verwiesen, nach dem u. a. besiedelte Bereiche in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz bei einer Nutzungsaufgabe als Freiraum wiederhergestellt werden sollen.</p>	<p>kein Abwägungserfordernis</p> <p>Die Hinweise werden an den betreffenden Stellen behandelt.</p> <p>Die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen vom 16.09.2021 wird dieser Abwägung in (relevanten) Auszügen noch einmal beigefügt und unter derzeitigen Gesichtspunkten geprüft.</p>
<p>Hinsichtlich der Lage des Plangebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Weißeritz kommt den Stellungnahmen der zuständigen Wasserbehörden maßgebliche Bedeutung zu. Ihnen obliegt die abschließende Bewertung des vorliegenden wasserrechtlichen Gutachtens, der Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise sowie der Einhaltung der fachgesetzlichen Regelungen in Bezug auf § 78 WHG.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die zuständigen Wasserbehörden haben im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben, die im Rahmen dieser Abwägung behandelt werden.</p>
<p>In Bezug auf die Vereinbarkeit der Planung mit den regionalplanerischen Festlegungen zur vorbeugenden Hochwasservorsorge wird zudem auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes verwiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der regionale Planungsverband hat im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben, die im Rahmen dieser Abwägung behandelt wird.</p>
<p>Wir bitten Sie, uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens (Abwägung, Genehmigung, Inkraftsetzung) im Rahmen Ihrer gesetzlichen Mitteilungspflicht gemäß § 18 SächsLPIG zu informieren.</p>	<p>Im Rahmen der gesetzlichen Mitteilungspflicht gemäß § 18 SächsLPIG erfolgt die Information über den Fortgang des Verfahrens.</p>

02 LANDESDIREKTION SACHSEN – 16.09.2021 (Auszug aus der Stellungnahme zur 1. Offenlage / Beteiligung)	
Bedenken/Hinweise	Abwägung gemäß Beschluss 117 / 2022
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>Grundsätzlich entspricht die Wiedernutzung einer derzeit gewerblich genutzten Fläche für Wohnbauzwecke dem Ziel 2.2.1.7 LEP 2013. Allerdings liegt das Bebauungsplangebiet vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Weißeritz gemäß § 72 Abs. 2 SächsWG und befindet sich entsprechend dem Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge in einem Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion „Anpassung von Nutzungen - hohe Gefahr“.</p> <p>Der angrenzende Bereich der Weißeritz ist als Vorranggebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion „Abfluss“ und regionaler Schwerpunkt der Fließgewässersanierung festgelegt.</p> <p>Hinsichtlich der regionalplanerischen Festlegungen zur Hochwasservorsorge gelten die Ziele und Grundsätze des Kapitels 4.1.4 des Regionalplanes.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge besondere Bedeutung beizumessen.</p> <p>Auf Grund der Lage des Plangebietes in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist darüber hinaus den fachgesetzlichen Regelungen (§ 78 Abs. 3 WHG) Rechnung zu tragen.</p> <p>Dazu wie auch bei der Beurteilung der Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise sind die Stellungnahmen der zuständigen Wasserbehörden maßgebend.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht sollte auch vor dem Hintergrund jüngster Hochwasserereignisse im Rahmen der Abwägung den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes Priorität gegenüber der angestrebten Siedlungsentwicklung eingeräumt werden.</p>	<p>Dem Bebauungsplan liegt als Anlage 5 ein wasserrechtliches Gutachten bei. Hier wurde geprüft, ob die Festsetzungen des aufgestellten Bebauungsplanes die Bedingungen nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG erfüllen und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft berücksichtigen (§ 78 Abs. 2 WHG).</p> <p>Die aus dem Gutachten resultierenden Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Bei dem Standort handelt es sich um eine vormals mit Industriegebäuden bebaute Brache im urbanen Zentrum von Freital. Die bauliche Nachnutzung von innerstädtischen, integrierten und sowohl technisch als auch verkehrlich sehr gut erschlossenen Konversionsflächen liegt nicht nur im Interesse der Stadt Freital selbst, sondern entspricht auch den geltenden übergeordneten Planungsleitlinien (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).</p> <p>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.</p> <p>Damit stehen sich übergeordnete Zielstellungen der Siedlungsentwicklung und des Hochwasserschutzes im Geltungsbereich gegenüber, wobei die Darstellung als Vorbehaltsgebiet eine Abwägung gegeneinander grundsätzlich erlaubt.</p> <p>Jede Planung, die bestimmungsgemäß auf Veränderung abzielt, ist dadurch gekennzeichnet, dass sie auf ein Interessengeflecht stößt. Somit kollidieren verschiedene Belange auch miteinander. Hier ist eine Gesamtabwägung zwischen der Schwere des Eingriffs und der Dringlichkeit der ihn rechtfertigenden Gründe erforderlich (Grundsatz der Verhältnismäßigkeit). Die Stadt Freital gewichtet die Siedlungsentwicklung auf dem Planareal sehr hoch, versäumt jedoch auch nicht, ihre Verantwortung in Bezug auf den Hochwasserschutz wahrzunehmen, indem sie geeignete und umsetzbare Festsetzungen trifft.</p> <p>Das Vorranggebiet wird nicht überplant. Die Realisierung eines Bausteins des Stadtzentrums ist an keiner anderen Stelle sinnvoll und möglich. Daher wurde die</p>

02 LANDESDIREKTION SACHSEN – 16.09.2021 (Auszug aus der Stellungnahme zur 1. Offenlage / Beteiligung)	
Bedenken/Hinweise	Abwägung gemäß Beschluss 117 / 2022
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
	<p>mögliche Gefährdung von Leib und Leben durch ein Extremhochwasser im Planungsprozess betrachtet und eine höchstmögliche Sicherheit durch die getroffenen Festsetzungen erreicht.</p> <p>Auf Grundlage der Neuberechnungen der Hochwasserdaten durch die LTV nach dem Ausbau der Vereinigten Weißeritz mit dem Schutzziel HQ200 kann auch gemäß der Stellungnahme der UWB das erforderliche Benehmen bei Nachweis der Voraussetzungen für die Bauvorhaben in Aussicht gestellt werden.</p>

03 REGIONALER PLANUNGSVERBAND – 27.02.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
der geänderte Entwurf des o. g. Bebauungsplans wurde zur Kenntnis genommen.	kein Abwägungserfordernis
<p>Entsprechend unserer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans vom 23.09.2021 befindet sich das Planvorhaben vollständig innerhalb eines regionalplanerisch festgelegten Vorbehaltsgebietes vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion „Anpassung von Nutzungen -hohe Gefahr“ und grenzt an ein Vorranggebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion „Abfluss“ entlang der Weißeritz.</p> <p>In unserer o. g. Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans haben wir bereits Bedenken zur baulichen Inanspruchnahme dieser Räume formuliert. Eine ausreichende Auseinandersetzung mit den möglichen Gefahrensituationen bei extremen Hochwasserereignissen, welche die Grundlage für die regionalplanerische Festlegung von Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion „Anpassung von Nutzungen -hohe Gefahr“ darstellen, ist im wasserrechtlichen Gutachten des geänderten Entwurfs nicht erkennbar. Aus diesem Grund verweisen wir ausdrücklich auf die Stellungnahme vom 23.09.2021 und halten an den darin dargelegten Aussagen fest.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes vom 23.09.2021 wird dieser Abwägung in (relevanten) Auszügen noch einmal beigefügt und unter derzeitigen Gesichtspunkten geprüft.</p> <p>Das im Rahmen des wasserrechtlichen Gutachtens betrachtete Extremereignis weist eine deutlich geringere Eintrittswahrscheinlichkeit auf als das, in den aktuellen Gefahrenkarten dargestellte Extremereignis (HQ₃₀₀). Die Auswirkungen des Vorhabens auf diesen Extremhochwasserabfluss wurden unter Berücksichtigung der zukünftigen Bebauung auf dem Areal "Sächsischer Wolf" transparent dargestellt. Des Weiteren erfolgten auf Grundlage der ersten Simulationen <u>Anpassungen an den geplanten Baukörpern</u>. So wurden die Tiefgaragen teilweise als <u>durchströmbar</u> festgelegt, um die Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss sowie die Auswirkungen auf die Oberlieger auf ein Minimum zu reduzieren. Modellbedingt steht der geringfügigen Wasserspiegelerhöhung südlich (Oberstrom) des Plangebietes eine Wasserspiegelabsenkung nördlich des Plangebietes (einschließlich Areal "Sächsischer Wolf") gegenüber. Der umgekehrte Effekt würde im hydraulischen Modell eintreten, wenn bestehende Gebäude im bei Extremhochwasser durchströmten Bereich zurückgebaut würden. Die Forderung des Regionalen Planungsverbandes würde dem entsprechend an einem Status Quo festhalten, der städtebauliche Entwicklungen in jede Richtung unterbindet. Der mit der geplanten Bebauung des Areals "Am Sachsenplatz" (einschließlich des Areals "Sächsischer Wolf") verbundene Einfluss auf einen extremen Hochwasserabfluss wie bei dem Ereignis 08/2002 wurde mit dem Gutachten eindeutig dargestellt und bei der Risikobewertung berücksichtigt.</p>

03 REGIONALER PLANUNGSVERBAND – 23.09.21 (Auszug aus der Stellungnahme zur 1. Offenlage / Beteiligung)	
Bedenken/Hinweise	Abwägung gemäß Beschluss 117 / 2022
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>Auf Seite 20 der Begründung des Bebauungsplanentwurfs wird zutreffend der für diese Gebiete geltende Plansatz G 4.1.4.7 aus dem Regionalplan zitiert: „Noch unbebaute Bereiche in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion „Anpassung von Nutzungen - hohe Gefahr“ sollen von Bebauung freigehalten werden. Besiedelte Bereiche in diesen Vorbehaltsgebieten sollen bei einer Nutzungsaufgabe als Freiraum wiederhergestellt werden.“</p> <p>Mit der vorgelegten Planung wurde dieser raumordnerische Handlungsauftrag jedoch nicht umgesetzt. Es soll ein Bereich unmittelbar neben einem der gefährlichsten Gewässer in Sachsen, der in der Gefahrenhinweiskarte des Freistaates in die höchste Gefährdungsklasse eingeordnet ist, mit Wohnungen bebaut werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>In Vorbehaltsgebieten ist bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Im vorliegenden Fall wird nach Abwägung der Interessen der Empfehlung nicht gefolgt. Der Bereich des Plangebietes wird derzeit als Industrie- und Gewerbestandort der Firma „Becker Umweltdienste GmbH“ genutzt und ist bereits entsprechend intensiv baulich überprägt. Der geplante Umzug der Firma bietet nun das Potenzial zur Neuordnung der Nutzung entsprechend der aus informellen Planungen der Stadt abgeleiteten Grundsätze (Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Stadtentwicklung Freital 2030plus) und des Städtebauliche Entwicklungskonzeptes „Ortsteilzentrumzentrum Deuben“ (SEKO).</p> <p>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.</p> <p>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 sowie den Erkenntnissen aus der 2D-Simulation mit dem Abfluss des Hochwasserereignisses 08/2002 im Planungsprozess betrachtet bzw. berücksichtigt und eine für diesen Standort höchstmögliche Sicherheit durch die getroffenen Festsetzungen erreicht.</p>

03 REGIONALER PLANUNGSVERBAND – 23.09.21 (Auszug aus der Stellungnahme zur 1. Offenlage / Beteiligung)	
Bedenken/Hinweise	Abwägung gemäß Beschluss 117 / 2022 Abwägungsvorschlag (redaktionelle Änderung) zu 117 / 2022 aufgrund des zwischenzeitlichen Planfortschrittes
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
	<p>Gemäß den textlichen Ausführungen im Regionalplan zum Vorbehaltsgebiet (VBG) Hochwasservorsorge mit der Funktion Anpassung von Nutzungen – hohe Gefahr (G 4.1.4.7) ist die Darstellung im Regionalplan stark generalisiert und kann daher nur als grobe Orientierung verwendet werden. Bei konkreten Planungen sollte die Beurteilung der Gefährdung immer mit Hilfe der jeweils vorliegenden wasserwirtschaftlichen Daten (Gefahrenkarten und Gefahrenhinweiskarte) vorgenommen werden. Gemäß dem erstellten Wasserrechtlichen Gutachten ist davon auszugehen, dass sich das Plangebiet in einem Bereich befindet, in dem ausschließlich bei extremen Hochwasserereignissen (> HQ₂₀₀) mit einer hohen Gefahr zu rechnen ist. Zur Minimierung der Gefährdung wurden Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Vorsorge und der Nutzung getroffen und ein Evakuierungskonzept erstellt und dem Bebauungsplan beigelegt. Die Begründung wurde dahingehend in den Punkten 4.2, 5.2 und 5.3 ergänzt.</p>
<p>Aus der Begründung des Bebauungsplans ist nicht ersichtlich, dass der Grundsatz 4.1.4.7 auch abgewogen worden ist. Aus den aktuellen Daten der Landestalsperrenverwaltung Sachsen lässt sich erkennen, dass sich bereits bei einem Durchfluss HQ 300 Bereiche im Plangebiet herausbilden, in denen aufgrund von Fließgeschwindigkeit und Wassertiefe außerhalb von Gebäuden Lebensgefahr besteht.</p> <p>Das bedeutet, dass die Gebäude bei Hochwassergefahr frühzeitig evakuiert werden müssten, da die Bewohner ansonsten für die Dauer des Hochwassers und einen unbestimmten Zeitraum danach (Zugangsstraßen werden aufgrund der abgelagerten Sedimentfracht unpassierbar sein) in ihren Wohnungen eingeschlossen und u. a. von medizinischer Versorgung abgeschnitten sind. An dieser Situation vermag auch die vorgesehene hochwasserangepasste Bebauung nichts zu ändern, da keine Möglichkeit zum Verlassen der Häuser während des Hochwassers vorgesehen wurde.</p> <p>Die Gefährdung von künftigen Bewohnern und Rettungskräften muss bewertet und mit den verfolgten städtebaulichen Zielen abgewogen und das Ergebnis der Abwägung dokumentiert werden. Dabei ist auch zu</p>	<p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</p> <p>Für das Plangebiet wurde unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung ein wasserrechtliches Gutachten erstellt.</p> <p>Das Gutachten wurde im Zuge der erneuten Offenlage I. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Im Gutachten wurde u. a. geprüft, ob die Festsetzungen des aufgestellten Bebauungsplanes die Bedingungen nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG erfüllen und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft berücksichtigen (§ 78 Abs. 2 WHG). Zusätzlich wurden die Auswirkungen der baulichen Änderungen im Plangebiet anhand einer 2D-Simulation mit dem Hochwasserabfluss des Ereignisses 08/2002 durchgeführt. Die für dieses Szenario angesetzten Abflusswerte basieren auf amtlichen Angaben der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen. Für das vom Regionalen Planungsverband beschriebene Szenario (Niederschlagssumme 400 mm) liegen keine amtlich bestätigten Abflusswerte vor. Die verwendeten Abflusswerte für das Szenario 08/2002 basieren auf Niederschlagssummen von 312 mm (Zinnwald-Georgenfeld) bis 354 (Altenberg), die über eine Zeit von 48 Stunden aufgezeichnet wurden. Das daraus resultierende Hochwasser wurde im Rahmen der Ereignisanalyse des Freistaates Sachsen in etwa einem HQ₅₀₀ zugeordnet. Die Simulation der</p>

03 REGIONALER PLANUNGSVERBAND – 23.09.21 (Auszug aus der Stellungnahme zur 1. Offenlage / Beteiligung)	
Bedenken/Hinweise	Abwägung gemäß Beschluss 117 / 2022
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>berücksichtigen, dass sich demografiebedingt ein steigender Arbeitskräftemangel im Pflegebereich und im Katastrophenschutz abzeichnet und der Anteil betreuungsbedürftiger Personen stetig wächst.</p> <p>In einem Extremhochwasserfall werden sehr große Teile des Stadtgebietes von Freital betroffen sein, so dass die Stadt Freital abwägen muss, ob man es sich leisten kann, die Anzahl der vom Hochwasser direkt betroffenen Einwohner noch weiter zu erhöhen. Die Ereignisse des Jahres 2021 in Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen haben gezeigt, dass Extremereignisse nicht so einfach zu beherrschen sind und dass dort auch infolge der Unterschätzung der Gefahrenlage im Rahmen der kommunalen Planung zahlreiche Anwohner und auch Rettungskräfte ihr Leben verloren haben.</p> <p>Für G 4.1.4.7 reicht eine Bewertung des Zustandes bei HQ 200 oder HQ 300 nicht aus, da der Regionalplan die Berücksichtigung eines dem größten wahrscheinlichen Hochwasser vergleichbaren Ereignisses verlangt. Das bedeutet für das Einzugsgebiet der Weißeritz eine Niederschlagssumme von 400 mm in 24 Stunden (zum Vergleich Ereignis 17. August 2002: Zinnwald-Georgenfeld 312 mm, Altenberg 354 mm). Dabei ist auch die Aussage auf Seite 20 der Begründung des Bebauungsplans, mit den neuen Daten der LTV könnten die stark generalisierten Darstellungen des (älteren) Regionalplanes teilweise widerlegt werden, richtig zu stellen. Die LTV hat allerdings keine Berechnungen für das dem Regionalplan zugrundeliegende Extremszenario vorgenommen.</p> <p>Die neuen Daten der LTV zeigen eine Entlastungswirkung insbesondere bis HQ 200, da die Hochwasserschutzanlagen teilweise bis auf dieses Niveau ertüchtigt worden waren. Zu bedenken ist jedoch, dass Extremereignisse, bei denen das Schutzniveau der technischen Anlagen überschritten wird, klimatisch bedingt in ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen werden.</p>	<p>Abflussverhältnisse im Planzustand erfolgte demzufolge auf den höchsten Abflusswerten der Vereinigten Weißeritz, die amtlich bestätigt sind. Nach Aussage des Regionalen Planungsverbandes basieren die festgesetzten Vorbehaltsgebiete selbst auf der Gefahrenhinweiskarte unter Berücksichtigung des Weißeritzhochwassers von 2002. Die bei der 2D-Simulation mit dem Hochwasserabfluss 08/2002 ermittelten Überschwemmungsflächen zeigen eine relativ gute Übereinstimmung mit den in den Hinweisgefahrenkarten dargestellten Überschwemmungsflächen des HQextrem. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass mit der durchgeführten Simulation eine bestmögliche Annäherung an das vom Regionalen Planungsverband beschriebene Szenario erfolgt ist und die Gefährdungsabschätzung auf einer belastbaren Basis erfolgte und dem Hinweis des Regionalen Planungsverbandes somit teilweise gefolgt wurde.</p> <p>Jede Planung, die bestimmungsgemäß auf Veränderung abzielt, ist dadurch gekennzeichnet, dass sie auf ein Interessengeflecht stößt. Somit kollidieren verschiedene Belange auch miteinander. Hier ist eine Gesamtabwägung zwischen der Schwere des Eingriffs und der Dringlichkeit der ihn rechtfertigenden Gründe erforderlich (Grundsatz der Verhältnismäßigkeit). Die Plangeberin gewichtet die Siedlungsentwicklung auf dem Planareal sehr hoch, versäumt jedoch auch nicht, ihre Verantwortung in Bezug auf den Hochwasserschutz wahrzunehmen, indem sie geeignete und umsetzbare Festsetzungen trifft.</p>

03 REGIONALER PLANUNGSVERBAND – 23.09.21 (Auszug aus der Stellungnahme zur 1. Offenlage / Beteiligung)	
Bedenken/Hinweise	Abwägung gemäß Beschluss 117 / 2022
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>Mit in die Abwägung einzustellen ist auch die Tatsache, dass durch die geplante Anhebung des Geländes der Raum für den Abfluss und den Rückhalt von Hochwasser eingeschränkt wird mit der Folge, dass sich das Gefährdungspotenzial in der Umgebung und damit in anderen besiedelten Bereichen erhöht.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Im Rahmen des erstellten wasserrechtlichen Gutachtens erfolgte eine 2D-Simulation des Planzustandes (Berücksichtigung der geplanten Bebauung in den Arealen "Sächsischer Wolf" und "Am Sachsenplatz") mit den Abflusswerten des Hochwasserereignisses 08/2002. Die ersten Simulationsergebnisse zeigten signifikante und erhebliche Auswirkungen auf den betrachteten Extremhochwasserabfluss. Für das südwestlich gelegene Wohngebiet (Mühlenviertel) wurden nachteilige Auswirkungen in Form einer Wasserspiegelanhebung um lokal bis zu 50 cm ermittelt. Aus diesem Grund wurde in den B-Plan die Festsetzung aufgenommen, die Tiefgaragen flut- und durchströmbar zu gestalten. Mit einer weiteren Simulation konnte nachgewiesen werden, dass mit einer solchen Festsetzung die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf dem Areal "Am Sachsenplatz" auf den betrachteten Hochwasserabfluss weitestgehend neutralisiert werden konnten. Die verbleibenden nachgewiesenen Auswirkungen stehen weitestgehend mit der geplanten Bebauung auf dem Areal "Sächsischer Wolf" in Verbindung und wurden bereits im Zusammenhang mit dessen Bebauungsplan abgewogen. Bei einer durchströmbareren Gestaltung der Tiefgaragen auf dem Areal "Am Sachsenplatz" sowie auf einen weitestgehenden Verzicht von Geländeanhebungen im südlichen Bereich des Geltungsbereiches ist nachweislich davon auszugehen, dass eine signifikant nachteilige Erhöhung des Gefährdungspotenzials in den angrenzenden Siedlungsbereichen bei einem Extremhochwasser der Vereinigten Weißeritz durch die geplante Bebauung auf dem Areal "Am Sachsenplatz" nicht zu erwarten ist. Dem Hinweis wurde somit gefolgt.</p>

06 LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE – 01.03.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fluglärm - Anlagensicherheit / Störfallvorsorge - natürliche Radioaktivität - Fischartenschutz und Fischerei und - Geologie <p>Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.</p> <p>Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der nachfolgenden Unterlagen vorgenommen:</p>	kein Abwägungserfordernis
<p>[1] E-Mail Architekturbüro W.Werkplan GmbH aus Freital, (...) zu o. g. Vorhaben vom 27.01.2023 mit digitalen Unterlagen [2] und [3] [2] Große Kreisstadt Freital: geänderter Entwurf Bebauungsplan " Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz " bestehend aus Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung, aufgestellt durch W.Werkplan GmbH aus Freital, 12/2022 [3] Erdbaulaboratorium Dresden GmbH: Gutachten kombinierte Baugrund- und Schadstoffuntersuchung Freital Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz, 28.5.2020 [4] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Stellungnahme vom 23.9.2023 als Träger öffentlicher Belange an die W.WERKplan GmbH aus Freital zum Bebauungsplan "Stadtzentrum - Wohnareal Am Sachsenplatz" der Stadt Freital - Entwurf in der Fassung vom 18.05.2021; unser Az. 21-2511/170/16</p>	kein Abwägungserfordernis
<p>1 Zusammenfassendes Prüfergebnis Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

06 LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE – 01.03.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>Wir empfehlen im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die unter Gliederungspunkt 2 folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen.</p> <p>Die in [4] gegebenen Hinweise und Anforderungen der natürlichen Radioaktivität sind in dem vorliegenden Entwurf angemessen berücksichtigt bzw. beachtet.</p> <p>Die Belange des Fluglärms, der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie des Fischartenschutzes / der Fischerei sind nicht berührt.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung des Gliederungspunktes 2 der Stellungnahme verwiesen.</p>
<p>Die Belange des Fluglärms, der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.</p>	<p>kein Abwägungserfordernis</p>
<p>2 Geologie</p> <p>2.1 Prüfumfang und Prüfergebnis Die übergebenen Unterlagen [2] und [3] wurden auf geologische Belange geprüft. Die abfallrechtlichen Untersuchungen in [3] wurden zustandigkeitsbedingt nicht geprüft.</p> <p>Das LfULG übergab zuletzt die Stellungnahme [4] als Träger öffentlicher Belange an das beauftragte Planungsbüro W.Werkplan GmbH aus Freital. Aus geologischer Sicht äußerten wir keine grundsätzlichen Bedenken zum Vorhaben, hatten allerdings fachliche Anforderungen übermittelt, die zu beachten und umzusetzen waren. Außerdem übergaben wir Hinweise für die weitere Planung. Die fachlichen Anforderungen aus [4] zur Planung von Sicherungsvorkehrungen für eine hochwassersichere Bauweise wurden mit der nun vorgelegten Planung aus geologisch-hydrogeologischer Sicht erfüllt. Unsere Hinweise werden in der aktuellen Planung ausreichend berücksichtigt. Nach Prüfung der öffentlichen Belange bestehen aus geologischer Sicht nunmehr keine Bedenken und fachlichen Anforderungen zum o.g. Vorhaben.</p> <p>Für die weitere Planung ergeben sich nachfolgende Hinweise, die wir empfehlen zu berücksichtigen.</p>	<p>kein Abwägungserfordernis</p> <p>kein Abwägungserfordernis</p> <p>kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden an den betreffenden Stellen behandelt.</p>
<p>2.2 Hinweise</p>	

06 LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE – 01.03.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>2.2.1 Baugrundgutachten Wir bedanken uns für die Übergabe des Gutachtens zur kombinierten Baugrund- und Schadstoffuntersuchung [3]. Die geologischen Fachdaten übernehmen wir in die Landesdatenbank geologischer Aufschlüsse. Anschließend wird die Unterlage im Sächsischen geologischen Archiv archiviert.</p>	kein Abwägungserfordernis
<p>Der Untersuchungsumfang des vorgelegten Gutachtens gestattet eine regionalgeologische, hydro- und ingenieurgeologische Beurteilung der Baugrundverhältnisse im Untersuchungsbereich.</p> <p>Die Darlegungen der Baugrundaussagen sind aus ingenieurgeologischer und hydrogeologischer Sicht nachvollziehbar und plausibel.</p> <p>Die Unterlage kann als erste Planungsgrundlage für die Planung von mehrgeschossiger Wohnbebauung empfohlen werden und sollte nach Vorliegen konkreter Lastangaben und Gebäudeumrisse fortgeschrieben werden. Für Tiefgründungsmaßnahmen werden ergänzende Baugrundaufschlüsse mittels Rotationskernbohrungen bis unter die Gründungssohlen erforderlich. Wir empfehlen bei einer Fortschreibung des Baugrund- und Gründungsgutachtens für die Baumaßnahmen eine geotechnische Kategorie nach Eurocode 7 festzulegen um den notwendigen Umfang an Erkundungen und Nachweisen eingrenzen zu können.</p> <p>Die bautechnischen Schlussfolgerungen, Empfehlungen und Einschätzungen sind im Rahmen der fortführenden Planungen zu beachten und an neue Planungserfordernisse anzupassen.</p>	<p>kein Abwägungserfordernis</p> <p>Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.</p>
Wir machen darauf aufmerksam, dass aufgrund der geologischen und hydrogeologischen Situation im B-Plangebiet in der weiteren Planung mit erhöhten erdbau-, tiefbau- und gründungstechnischen Maßnahmen sowie erhöhten Maßnahmen zur Gebäudetrockenhaltung gerechnet werden muss.	Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.

06 LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE – 01.03.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>2.2.2 Baugrundabnahmen In [3] wird empfohlen, die Erdarbeiten durch entsprechende Kontrollprüfungen gemäß ZTVE-StB 2017 zu begleiten. Außerdem sind die Baugrubensohlen gemäß DIN EN 1997-2 durch einen Baugrundsachverständigen abnehmen zu lassen. Aus fachlicher Sicht bekräftigen wir diese Empfehlung aufgrund der erhöhten geologischen Anforderungen am Standort.</p>	<p>Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.</p>

08 LANDESTALSPERRENVERWALTUNG – 06.02.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>1. Grundlage für die Stellungnahme</p> <p>Email des Planungsbüros W.WERKplan GmbH vom 27.01.2023 mit folgenden Unterlagen zum geänderten Entwurf des B-Planes (Download Beteiligungsportal):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teil A: Planzeichnung, M 1:500 • Teil B: Festsetzungen • Teil C: Begründung • Anlage 01 Artenschutzgutachten • Anlage 02 Bodengutachten • Anlage 03 Schallimmissionsprognose • Anlage 04 Allgemeine Vorprüfung UVPG • Anlage 05 Wasserrechtliches Gutachten • Stellungnahmen 	kein Abwägungserfordernis
<p>2. Feststellungen</p> <p>Der Entwurf der B-Planes i. d. F. vom Mai 2021 wurde im Ergebnis der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB geändert bzw. ergänzt und ist somit erneut auszulegen. Die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen (LTV) wird deshalb durch das beauftragte Büro W.WERKplan GmbH im Rahmen der Beteiligung der TöB um Stellungnahme zum geänderten Entwurf gebeten.</p> <p>Der B-Plan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.</p> <p>Das Plangebiet, welches derzeit noch als Gewerbestandort genutzt wird, soll in Verbindung mit der Entwicklung des urbanen Stadtzentrums auf der nördlichen Seite der Vereinigten Weißeritz (Areal Sächsischer Wolf) zum Wohnstandort umgewandelt, entsiegelt und städtebaulich neugeordnet werden.</p> <p>Aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet wurde ein wasserrechtliches Gutachten erstellt, welches auf den aktuellen Hochwassergefahrenkarten basiert. Laut Prüfergebnis erfüllt der vorliegende B-Plan die Anforderungen gemäß § 78 Abs. 5 Nr. 1a bis 1d WHG. Davon ausgehend wurde jedoch die Änderung des Entwurfs erforderlich, da u. a.</p>	kein Abwägungserfordernis

08 LANDESTALSPERRENVERWALTUNG – 06.02.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>weitere Festsetzungen für eine hochwasserangepasste Bauweise ergänzt wurden.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Großen Kreisstadt Freital, im Stadtteil Deuben und wird im Norden von der Vereinigten Weißeritz begrenzt. Die Vereinigte Weißeritz ist ein Gewässer 1. Ordnung und wird durch die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsens (LTV) unterhalten.</p> <p>Der Hinweis bzgl. Unterhaltungslast der Stützmauer wurde sowohl in die Begründung als auch in die Festsetzungen des B-Planes aufgenommen. Da die Forderungen der LTV hinsichtlich der Brückenplanung die spätere konkrete Erschließungsplanung und -umsetzung betreffen, wird im B-Plan lediglich auf die DIN 19661 verwiesen.</p>	
<p>3. Stellungnahme</p> <p>Die bisherigen Hinweise und Forderungen der LTV aus der Stellungnahme Nr. 21/101/21 vom 21.09.2021 behält für die weitere Planung ihre Gültigkeit, insbesondere die Forderungen hinsichtlich der Brückenplanung sowie der Äußerungen bzgl. der teilweisen Lage Überschwemmungsgebiet und im Hochwasserrisikogebiet bzw. im überschwemmungsgefährdeten Gebiet.</p> <p>Zusätzliche Forderungen bestehen seitens der LTV auf Grundlage der aktualisierten Unterlagen vorerst nicht.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Die Stellungnahme Nr. 21/101/21 der Landestalsperrenverwaltung vom 21.09.2021 wird dieser Abwägung in (relevanten) Auszügen noch einmal beigelegt und unter derzeitigen Gesichtspunkten geprüft.</p>
<p>Für wasserrechtliche Genehmigungen sowie die Notwendigkeit baulicher Ausgleichsmaßnahmen, wie z. B die Umsetzung hochwasserangepasster Bauweisen, ist die Untere Wasserbehörde des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge als Vollzugsbehörde zuständig.</p> <p>Die abschließende Entscheidung über die Zulässigkeit des Bebauungsplanes trifft die zuständige Verwaltungsbehörde.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Das LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge wurde im Rahmen der 2. Offenlage beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben. Es wird auf den entsprechenden Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme im vorigen Teil der Tabelle verwiesen.</p>

08 LANDESTALSPERRENVERWALTUNG – 21.09.2021 (Auszug aus der Stellungnahme zur 1. Offenlage / Beteiligung)	
Bedenken/Hinweise	Abwägung gemäß Beschluss 117 / 2022 Abwägungsvorschlag (redaktionelle Änderung) zu 117 / 2022 aufgrund des zwischenzeitlichen Planfortschrittes
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>2. Feststellungen</p> <p>Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital hat den B-Plan i. d. F. vom 18.05.2021 für das Plangebiet "Stadtzentrum -Wohnareal Am Sachsenplatz" in Freital gebilligt.</p> <p>Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen (LTV) durch das mit der Durchführung des Planverfahrens beauftragte Büro W.WERKplan GmbH um Stellungnahme zum Entwurf gebeten.</p> <p>Der B-Plan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.</p> <p>Das Plangebiet, welches derzeit noch als Gewerbestandort genutzt wird, soll in Verbindung mit der Entwicklung des urbanen Stadtzentrums auf der nördlichen Seite der Vereinigten Weißeritz (Areal Sächsischer Wolf) zum Wohnstandort umgewandelt, entsiegelt und städtebaulich neu geordnet werden. Im neu zu errichtenden Wohnquartier sind neben Wohngebäuden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nicht störende Gewerbe-/Handwerksbetriebe und der</p>	<p>kein Abwägungserfordernis</p>

<p>Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes vorgesehen. Geplante Flachdächer sollen begrünt werden.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Großen Kreisstadt Freital, im Stadtteil Deuben und wird im Norden von der Vereinigten Weißeritz begrenzt.</p> <p>Die Vereinigte Weißeritz ist ein Gewässer 1. Ordnung und wird durch die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsens (LTV) unterhalten.</p> <p>Anfallendes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll teilweise in den bestehenden Regenwasserkanal und in die Vereinigte Weißeritz eingeleitet werden.</p> <p>Vorabstimmungen mit der LTV erfolgten bereits.</p>	
<p>Für die geplante Fußgänger- und Radfahrerbrücke über die Vereinigte Weißeritz zur Verbindung der beiden Weißeritzseiten wird für die Unterkante ein Freibord von 50 cm über der Wasserspiegellage des HQ 200 festgelegt.</p> <p>Das Ufer der Vereinigten Weißeritz wird rechtsseitig von einer Stützwand begrenzt, welche nach dem Hochwasser 08/2002 auf der Grundlage des Erlasses des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft vom 27.09.2002 (Stützmauererlass), im Auftrag und auf Kosten der LTV instandgesetzt und partiell erhöht bzw. saniert wurde. Somit erfüllt sie zwar eine Hochwasserschutzfunktion, die Unterhaltungslast obliegt jedoch weiterhin der Stadt Freital als Eigentümer des Flurstückes, auf dem die Stützmauer sich befindet.</p>	<p>kein Abwägungserfordernis</p> <p>Der Hinweis, dass die Unterhaltungslast der Stützmauer dem jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 157 der Gemarkung Deuben obliegt, wurde im Bebauungsplan bereits aufgenommen.</p>
<p>Der Gewässerrandstreifen von 5 m Breite wird von Bebauung freigehalten. Im Anschluss daran soll eine freiwachsende Hecke gepflanzt werden. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Weißeritz wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.</p>	<p>kein Abwägungserfordernis</p>

<p>Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß §§ 76, 78, 78a WHG i. V. m. §§ 72 und 74 SächsWG bzw. in einem Risikogebiet gemäß § 78b Abs. 1 WHG i. V. m. § 75 SächsWG.</p> <p>Gemäß den aktuellen Modellierungsergebnissen (Arbeitsdaten der LTV wurden dem Planer übergeben) verringert sich die Betroffenheit bei HQ 100.</p> <p>Zum Schutz vor Hochwasser sollen entsprechende bauliche Maßnahmen für eine hochwasserangepasste Bauweise im Rahmen der Genehmigung festgelegt werden.</p> <p>Bereits im B-Plan werden Maßnahmen in diesem Sinne festgesetzt, wie die Anhebung des Geländes parallel zur Weißeritz, die Ausrichtung der Gebäude zu Gunsten eines zügigeren Wasserabflusses sowie das Anlegen von Gründächern als Retentionsfläche für Regenwasser.</p>	<p>Resultierend aus der Stellungnahme der zuständigen Wasserbehörde wurde die wasserrechtliche Einstufung des Plangebietes in die Planunterlagen aufgenommen.</p>
<p>3. Stellungnahme</p> <p>Als Unterhaltungslasttragende für Gewässer 1. Ordnung und als Zuständige für Bau und Unterhaltung von öffentlichen Hochwasserschutzanlagen des Freistaates Sachsen weisen wir nochmals auf Folgendes hin:</p> <p>Die gemäß §§ 78, 78a WHG i. V. m. g 74 SächsWG sowie gemäß § 78b Abs. 1 WHG i. V. m. § 75 SächsWG geltenden wasserrechtlichen Regelungen zu Bebauungen in Überschwemmungsgebieten (HO 100), überschwemmungsgefährdeten Gebieten (> HQ 100) bzw. Risikogebieten (> HQ 100 bis HQ 200) sind zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise sind im Bebauungsplan bereits enthalten.</p>

Unter anderem gilt:

- Gem. § 78 Abs. 4 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Jedoch kann die zuständige Behörde gem. § 78 Abs. 5 WHG derartige Anlagen im Einzelfall bei Nachweis der Einhaltung des wasserwirtschaftlichen Verschlechterungsverbot (u.a. Retentionsraumausgleich, keine Veränderung von Abfluss und Wasserstand, keine Beeinträchtigung Hochwasserschutz, hochwasserangepasste Bauweise) genehmigen.
- Darüber hinaus gelten gem. § 78a WHG weitere Schutzvorschriften in Überschwemmungsgebieten (u.a. keine Errichtung von Mauern, keine Lagerung von Gegenständen die fortgeschwemmt werden können oder den Abfluss behindern).
- In Anlehnung an § 78b Abs. 1 Satz 2 WHG wird auf die Notwendigkeit einer hochwasserangepassten Bauweise hingewiesen, die die Lage des Grundstückes und die Höhe eines möglichen Schadens angemessen berücksichtigt.

Aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet bzw. in einem Risikogebiet kann bei auftretenden großen Hochwasserereignissen trotz aller getroffenen Vorkehrungen eine Hochwassergefährdung der geplanten Anlagen sowie für Dritte nicht ausgeschlossen werden. Außerdem wird zusätzliches Schadenspotential geschaffen. Beides widerspricht dem Grundsatz nach § 78b Abs. 1 WHG.

Somit können neben Anlagen auch Sachgüter sowie Leib und Leben gefährdet werden.

Deshalb wird die geplante Bebauung aus Sicht der LTV als Zuständige für die Errichtung öffentlicher Hochwasserschutzanlagen des Freistaates Sachsen nicht befürwortet. Zusätzlicher Hochwasserschutz wird durch die LTV nicht hergestellt.

Wasserrechtliche Auflagen und bauliche Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Untere Wasserbehörde des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge als Vollzugsbehörde festgelegt. Dafür ist die LTV nicht zuständig. Die abschließende Entscheidung über die Zulässigkeit des Bauvorhabens trifft die zuständige Vollzugsbehörde.

Dem Bebauungsplan liegt als Anlage 5 ein wasserrechtliches Gutachten bei. Hier wurde geprüft, ob die Festsetzungen des aufgestellten Bebauungsplanes die Bedingungen nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG erfüllen und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft berücksichtigen (§ 78 Abs. 2 WHG).

Die aus dem Gutachten resultierenden Ergebnisse und Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. hierzu Planteil B → Punkt I.8.3).

Auf Grundlage der Neuberechnungen der Hochwasserdaten durch die LTV nach dem Ausbau der Vereinigten Weißeritz mit dem Schutzziel HQ200 kann auch gemäß der Stellungnahme der UWB das erforderliche Benehmen bei Nachweis der Voraussetzungen für die Bauvorhaben in Aussicht gestellt werden.

Die hochwasserangepasste Bauweise ist im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. hierzu Planteil C / Punkt 5.4 und 5.7.3) und muss im Rahmen der Genehmigungsphasen der Hochbauten nachgewiesen werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die zuständigen Wasserbehörden haben im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben, die im Rahmen dieser Abwägung behandelt werden.

Bei Inkaufnahme der genannten Gefährdungen und Risiken müssen bei Umsetzung des geplanten Bauvorhabens folgende Forderungen insbesondere bei der Brückenplanung erfüllt sein:

- Für die spezifische Gestaltung von Brücken über Gewässern wird auf die Empfehlungen der DIN 19661-1 verwiesen.
- Die Widerlager sind außerhalb des Gewässerprofils anzuordnen.
- Zur Gewährleistung eines maximal möglichen Abflusses ist auf einen Mittelpfeiler zu verzichten (Gefahr der Verklausung).
- Die Kreuzung des Gewässers ist im rechten Winkel zur Gewässerachse vorzunehmen.
- Die Anbindung der Widerlager / Flügelmauern an das Gewässerprofil hat strömungstechnisch günstig zu erfolgen.
- Die geplante Abflusskapazität und Freibord der Brücke ist mit einer Wasserspiegellagenberechnung nachzuweisen.
- Die Gewässersohle unter der Radweg-/ Fußgängerbrücke ist naturnah und fischdurchgängig zu gestalten.
- Die rechtsseitige Uferbefestigung, die 2005 im Rahmen der Hochwasserschadensbeseitigung errichtet wurde, ist baulich nicht zu verändern.
- Die Unterhaltungslast der Rad-/ Fußgängerbrücke einschließlich Gewässersohle im Brückenbereich trägt der Eigentümer.
- Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorliegen der konkreten Planung möglich.

Es wird festgestellt, dass die nebenstehend aufgeführten Hinweise nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes, sondern vielmehr die spätere konkrete Erschließungsplanung und -umsetzung betreffen. Vorsorglich wurde in der Bebauungsplanbegründung auf die DIN 19661 hingewiesen.

Sh. Planteil C → Pkt. 5.6.1 „Fußgänger- / Fahrradverkehr“.

09 SÄCHSISCHES OBERBERGAMT – 01.02.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
mit Ihrem Schreiben vom 27. Januar 2023 beteiligten Sie das Sächsische Oberbergamt als Träger öffentlicher Belange an oben genanntem Vorhaben. Nach nochmaliger Prüfung der vorliegenden Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die bergamtlichen Stellungnahmen 2017/1719 und 2021/1556 zu o.a. Vorhaben auch für den vorliegenden Antrag weiter gültig sind.	kein Abwägungserfordernis Kein Abwägungserfordernis Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen 2017/1719 und 2021/1556 im Folgenden der Tabelle verwiesen.
Hinweise: Die Sächsische Hohlraumverordnung (SächsHohlrVO vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187)) hat sich geändert, wodurch sich die Nummerierung der Paragraphen verschoben hat. Diese Stellungnahme wurde nach aktueller Prüfung der Sachlage und den uns gegenwärtig vorliegenden Informationen erarbeitet. Sie gibt den derzeitigen Kenntnisstand des Sächsischen Oberbergamtes wieder und gilt für das angezeigte Vorhaben/Grundstück. Die eingereichten Unterlagen wurden zu den Akten genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da kein konkreter Paragraphenbezug in den Planteilen A, B und C enthalten ist, ist keine Planaktualisierung notwendig. kein Abwägungserfordernis

09 SÄCHSISCHES OBERBERGAMT – 23.08.2021 (Stellungnahme zur 1. Offenlage / Beteiligung)	
Bedenken/Hinweise	Abwägung gemäß Beschluss 117 / 2022 Abwägungsvorschlag (redaktionelle Änderung) zu 117 / 2022 aufgrund des zwischenzeitlichen Planfortschrittes
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Mit Ihrem Schreiben vom 13. August 2021 beteiligten Sie das Sächsische Oberbergamt als Träger öffentlicher Belange an oben genanntem Vorhaben. Nach nochmaliger Prüfung der vorliegenden Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die bergamtliche Stellungnahme 2017/1719 zu o.a. Vorhaben auch für den vorliegenden Antrag weiter gültig ist.	kein Abwägungserfordernis

09 SÄCHSISCHES OBERBERGAMT – 23.08.2021 (Stellungnahme zur 1. Offenlage / Beteiligung)	
Bedenken/Hinweise	Abwägung gemäß Beschluss 117 / 2022
Abwägungsvorschlag (redaktionelle Änderung) zu 117 / 2022 aufgrund des zwischenzeitlichen Planfortschrittes	
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Die eingereichten Unterlagen werden zu den Akten genommen.	
Schreiben vom 06.02.2018	
<p>mit Ihrem Schreiben vom 20. Dezember 2017 beteiligten Sie das Sächsische Oberbergamt als Träger öffentlicher Belange an oben genanntem Vorhaben. Dazu erhalten Sie folgende Stellungnahme:</p> <p>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.</p> <p>Nach den uns bekannten Unterlagen sind im Bereich des Vorhabens keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.</p>	<p>Der Hinweis auf den Altbergbau ist in der Begründung enthalten (vgl. hierzu Planteil C → Punkt 7.9).</p>
<p>Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen. Weitere Belange des Sächsischen Oberbergamtes sind nach den uns vorliegenden Unterlagen durch das Vorhaben nicht betroffen.</p>	<p>Der Verweis auf die Lage im Gebiet mit Hohlräumen ist bereits in den Hinweisen enthalten.</p> <p>Sh. Planteil B → III Hinweise → Pkt. 9 „Altbergbau“ Sh. Planteil C → Pkt. 7.9 Altbergbau</p>

12 POLIZEIDIREKTION DRESDEN – 20.02.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>das Referat 2 – Sachbereich Verkehr – der Polizeidirektion Dresden gibt nach Einsicht der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen folgende Stellungnahme ab.</p> <p>Aus verkehrsrechtlicher Sicht haben wir keine Einwände gegen das Bauvorhaben. Zu beachten ist, dass ausreichend Parkflächen für Besucher und Servicefahrzeuge zu errichten sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sind Stellflächen und Tiefgaragenstellplätze für Bewohner und für Besucher festgesetzt.</p>

14 EISENBAHNBUNDESAMT – 28.02.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>ihr Schreiben ist am 27.01.2023 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berühren.</p> <p>Zu meiner abgegebenen Stellungnahme vom 23.09.2021, Az.: 52142-521pt/021-2021#097, haben sich keine neuen Änderungen ergeben.</p>	<p>kein Abwägungserfordernis</p> <p>Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu den genannten Stellungnahmen im Folgenden der Tabelle verwiesen.</p>

14 EISENBAHNBUNDESAMT – 23.09.2021 (Stellungnahme zur 1. Offenlage / Beteiligung)	
Bedenken/Hinweise	Abwägung gemäß Beschluss 117 / 2022 Abwägungsvorschlag (redaktionelle Änderung) zu 117 / 2022 aufgrund des zwischenzeitlichen Planfortschrittes
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>ihr Schreiben ist am 20.08.2021 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berühren.</p>	<p>kein Abwägungserfordernis</p>
<p>Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes werden zu der zur Stellungnahme vorgelegten Unterlagen Einwendungen und/oder Bedenken grundsätzlicher Art nicht erhoben.</p> <p>Wie in Ihren Unterlagen dargestellt, befinden sich im Verfahrensgebiet/Einzugsgebiet Eisenbahnbetriebsanlagen die zur Eisenbahnstrecke 6258 Dresden Hbf – Abzw Werdau Bogendreieck gehören. Diese sind bzw. gelten als planfestgestellt im Sinne des § 18 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes und genießen daher öffentlich-rechtlichen Bestandsschutz und stehen unter dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der Entfernung sind durch das Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf Anlagen der Eisenbahnstrecke oder den Bahnverkehr zu erwarten.</p>

Es ist sicherzustellen und auch für die Zukunft zu gewährleisten, dass weder bei der Realisierung der Planung des Vorhabens und im nachfolgenden Zeitraum weder die Substanz der Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet werden.

Erforderlichenfalls sind in einvernehmlicher Abstimmung mit dem Eisenbahninfrastrukturbetreiber, die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen (Infrastrukturbetreiberin/Grundstücksnachbarin und Träger öffentlicher Belange) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen auch im Hinblick auf den bauzeitlichen Flächenbedarf bei der Umsetzung des o.g. Vorhabens sowie im Hinblick auf ggf. notwendige Schutzmaßnahmen/Schutzvorkehrungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.

Es ist vorsorglich darauf hinzuweisen, dass nach gegenwärtig bestehender Rechtslage bei Bestandsstrecken von dem Betreiber dieser Eisenbahninfrastruktur, keine Nachrüstung von Lärmschutzmaßnahmen gefordert werden kann (vgl. § 1 der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung). Insoweit wird auch auf § 50 BImSchG verwiesen.

Ansprüche auf Schutzvorkehrungen gegen Eisenbahnverkehrslärm gegen den Eisenbahninfrastrukturbetreiber bestehen jedoch nur im Rahmen der bereits angeführten 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung.

Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.

19 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH – 24.02.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	kein Abwägungserfordernis
Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Eine Überbauung unserer Anlage ist nicht gestattet, der Zugang zu der Telekommunikationsanlage sowie der unterbrechungsfreie Betrieb muss auch während der gesamten Baumaßnahme gewährleistet sein. Wir bitten Sie deshalb, unsere Trasse bei Ihren Planungen zu berücksichtigen, so dass sie in ihrer Lage möglichst nicht verändert werden muss. Sollte der Rückbau oder die Umverlegung von einzelnen Hausanschlüssen notwendig sein, bitten wir um rechtzeitige Benachrichtigung und Abstimmung. Wenn Änderungen an den Wohn- und Geschäftseinheiten entstehen, muss der Mehrbedarf ebenfalls rechtzeitig angezeigt werden.	Die Hinweise werden für die weitergehende Umsetzung und den Vollzug des Bebauungsplanes im Zuge der Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen. Es obliegt in diesem Sinne dem privaten Vorhabenträger, bestehende Leistungen zu sichern sowie auch deren Fortbestand zu gewährleisten. Eventuelle Maßnahmen am Leitungsbestand (z. B. Umverlegung oder Rückbau) obliegen alleine dem Zustandsstörer, in diesem Fall dem Vorhabenträger, nicht jedoch der Stadt als Plangeberin für diesen Bebauungsplan. Auch der Bedarf für die geplanten Vorhaben ist im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes vom Veranlasser (Vorhabenträger) mit dem Versorgungsunternehmen zu koordinieren. Festzustellen bleibt, dass öffentliche Maßnahmen nicht erforderlich sind.
Wir bitten Sie, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Für eine potenzielle Versorgung der künftigen Bebauung sind umfangreiche Baumaßnahmen innerhalb und auch außerhalb des Plangebietes, mit allen notwendigen rechtlichen Verfahren, erforderlich. Zur abschließenden Prüfung einer Erschließung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom benötigen wir noch folgende Angaben: <ul style="list-style-type: none"> • Koordinierter Leitungsplan • Bauablaufplan Lageplan (1:500 oder 1:1000) • Anzahl der auszubauenden Adressen • Anzahl der geplanten Wohn- und Geschäftseinheiten • Geplanter Bauzeitraum sowie Bedarfstermine der jeweiligen TK-Anschlüsse 	Kein Abwägungserfordernis
Erst nach Angabe dieser Eckdaten kann eine Prüfung vorgenommen werden und im Ergebnis eine Aussage zur Erschließung des Gebietes getroffen werden.	Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.

19 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH – 24.02.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Erschließung des Gebietes durch die Telekom nicht gesichert!</p> <p>Bezüglich einer potenziellen Versorgung weisen wir auf die Mitwirkungspflicht des Wegebauastträgers/ Erschließungsträgers gemäß §146 (2) Telekommunikationsgesetz (TKG) hin. Im Rahmen von ganz oder teilweise aus öffentlichen Mitteln finanzierten Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, deren anfänglich geplante Dauer acht Wochen überschreitet, ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (Leerrohre) bedarfsgerecht mitverlegt werden, um den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes durch private Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Infrastrukturen mitverlegt werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	
<p>Wir bitten um Beachtung folgender Hinweise: In allen Straßen bzw. Gehwegen/unbefestigten Randstreifen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen bitten wir um Beachtung und Einhaltung der in der DIN 18920 sowie dem Merkblatt „Bäume, unterirdischen Leitungen und Kanäle“ festgelegten Mindestabstände zu unseren vorhandenen Telekommunikationslinien.</p> <p>Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p>	<p>Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

19 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH – 24.02.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinationsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen. Hierdurch können Konflikte bei Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien verhindert werden. Weiterhin fordern wir: Bei Abständen unter 2,50 m von der Stammachse zu unseren Anlagen den Einbau eines entsprechenden Medienschutzes gemäß RSA-LP4.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.</p> <p>Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird; • dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) den Grundstücksnutzungsvertrag einzufordern und der Telekom Deutschland GmbH auszuhändigen; • dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Tiefbaufirmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> beziehen. Voraussetzung dazu ist der Abschluss eines Nutzungsvertrages. Die Aufgrabungsanzeigen (Schachtscheine) werden nur in Ausnahmefällen manuell bearbeitet. Hierbei kann es jedoch zu verlängerten Bearbeitungszeiten kommen.</p>	

19 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH – 24.02.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>Für diese Fälle bitten wir Ihre Unterlagen schriftlich an Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Ost PTI 11 Fertigungssteuerung 01059 Dresden zu senden.</p> <p>Hinweis: Um eine schnellere Bearbeitung Ihres Anliegens zu ermöglichen, bitten wir Sie zukünftig um eine genaue Mitteilung der Örtlichkeit Ihres Bauvorhabens im Format Straße, Hausnummer, PLZ und Ort. Falls keine Bebauung vorhanden ist, bitten wir um Benennung der nächstgelegenen Adresse. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.</p>	

20 ZWECKVERBAND ABFALLWIRTSCHAFT OBERES ELBTAL – 21.02.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Der Entwurf des Bebauungsplanes liegt uns zur Stellungnahme vor. Gegen die Planung in der vorliegenden Fassung bestehen unsererseits keine Bedenken.	kein Abwägungserfordernis
Auf den Grundstücken ist ausreichend Stellfläche für Abfallsammelbehälter vorzuhalten, beachten Sie dazu auch unser Infoblatt.	Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet. Es erfolgt keine Planänderung.
Wir bitten um Information über den weiteren Verfahrensablauf.	Im Rahmen der gesetzlichen Mitteilungspflicht gemäß § 18 SächsLPIG erfolgt die Information über den Fortgang des Verfahrens.

21 WASSERVERSORGUNG WEIßERITZGRUPPE GMBH – 07.02.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>Bezugnehmend auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass unsere Schreiben vom 18.01.2018, 18.07.2018 und 18.08.2021 vollumfänglich ihre Gültigkeit behalten. Es gibt hierzu keine neuen Erkenntnisse.</p> <p>Sollten weitere Fragen auftreten, so bitten wir Sie, sich mit unserer zuständigen Projektleiterin in Verbindung zu setzen (...).</p> <p>In unserem Internetauftritt (www.wvwgmbh.de) können Sie sich über weitere aktuelle Themen informieren.</p>	<p>kein Abwägungserfordernis Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen vom 18.08.21, 18.07.18 sowie 18.01.18 im Folgenden der Tabelle verwiesen.</p> <p>kein Abwägungserfordernis</p>

21 WASSERVERSORGUNG WEIßERITZGRUPPE GMBH – 18.08.2021 (Stellungnahme zur 1. Offenlage / Beteiligung)	
Bedenken/Hinweise	Abwägung gemäß Beschluss 117 / 2022
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>Bezugnehmend auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass unsere Schreiben vom 18.01. und 18.07.2018 vollumfänglich ihre Gültigkeit behalten. Es gibt hierzu keine neuen Erkenntnisse.</p> <p>Insbesondere verweisen wir auf die Ausführungen zur Löschwasserbereitstellung.</p> <p>Sollten weitere Fragen auftreten, so bitten wir Sie, sich mit unserer zuständigen Projektleiterin in Verbindung zu setzen (Frau Böhme, Telefon (03 51) 6 48 04-49). In unserem Internetauftritt (www.wvwgmbh.de) können Sie sich über weitere aktuelle Themen informieren.</p>	<p style="text-align: center;">Abwägungsvorschlag (redaktionelle Änderung) zu 117 / 2022 aufgrund des zwischenzeitlichen Planfortschrittes</p> <p>kein Abwägungserfordernis</p> <p>kein Abwägungserfordernis Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen vom 18.07.18 sowie 18.01.18 im Folgenden der Tabelle verwiesen.</p> <p>kein Abwägungserfordernis</p>

21 WASSERVERSORGUNG WEIßERITZGRUPPE GMBH – 18.07.2018 (vorbereitende Stellungnahme zum Bebauungsplan)	
Bedenken/Hinweise	Abwägung gemäß Beschluss 117 / 2022 Abwägungsvorschlag (redaktionelle Änderung) zu 117 / 2022 aufgrund des zwischenzeitlichen Planfortschrittes
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 12.07.2018 und der telefonischen Abstimmung am 18.07.2018 mit Frau Grumbt und dem zuständigen Mitarbeiter der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH Herrn Lehnert teilen wir Ihnen in Ergänzung zu unserem Schreiben vom 18.01.2018 folgendes mit:</p> <p>Die Trinkwasserversorgung des Bebauungsgebietes über das öffentliche Trinkwassernetz ist möglich. Hierzu ist eine ca. 280 m lange Trinkwasserleitung (90x8,2 PE-HD) von der Anbindung (ON 100 GG) im Sachsenplatz bis in das geplante Wohngebiet zu verlegen. Die erforderlichen Kosten für die Erschließung werden zunächst auf ca. 85.000 Euro (brutto) geschätzt.</p> <p>Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an unseren o.g. Mitarbeiter Herrn Lehnert, Telefon (03 51) 6 48 04-40. In unserem Internetauftritt (www.wwwgmbh.de) können Sie sich über weitere aktuelle Themen informieren.</p>	<p>kein Abwägungserfordernis</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind bereits Abstimmungen mit der WVV bzw. den Projektverantwortlichen zum Anschluss an das Trinkwassernetz erfolgt. Die endgültige Versorgungsplanung wird Teil des Versorgungsantrages zwischen Trinkwasserversorger und Investor / Vorhabenträger.</p> <p>Es wird auf den Abschnitt „Stadttechnische Erschließung“ des Planteils C verwiesen. Siehe unter:</p> <p>Planteil C → Pkt. 6 „Stadttechnische Erschließung“ → Pkt. 6.1. Wasserversorgung, Brandschutz</p> <p>kein Abwägungserfordernis</p>

21 WASSERVERSORGUNG WEIßERITZGRUPPE GMBH – 18.01.2018 (vorbereitende Stellungnahme zum Bebauungsplan)	
Bedenken/Hinweise	Abwägung gemäß Beschluss 117 / 2022 Abwägungsvorschlag (redaktionelle Änderung) zu 117 / 2022 aufgrund des zwischenzeitlichen Planfortschrittes
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 20.12.2017 zur Erschließung des o.g. Geländes teilen wir Ihnen folgendes mit:</p>	<p>kein Abwägungserfordernis</p>

21 WASSERVERSORGUNG WEIßERITZGRUPPE GMBH – 18.01.2018 (vorbereitende Stellungnahme zum Bebauungsplan)	
Bedenken/Hinweise	Abwägung gemäß Beschluss 117 / 2022
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>Als Anlage erhalten Sie den Leitungsbestand im Bebauungsbereich. Zur Trinkwasserversorgung des geplanten Erschließungsgebietes ist der Anschluss an die vorhandenen Trinkwasserleitung DN 100 GGG im Sachsenplatz prinzipiell möglich. Ob der vorhandene Trinkwasserleitungsbestand für die Versorgung des Bebauungsgebietes ausreichend ist, kann aufgrund der eingereichten Unterlagen nicht beurteilt werden.</p> <p>Wir bitten Sie, Unterlagen, aus denen die Art der Bebauung (Parzellierungsplan) ersichtlich ist und die für die überschlägige Ermittlung des Wasserbedarfes herangezogen werden können, nachzureichen. Unabhängig von der konkreten technischen Lösung ist festzustellen, dass ohne kostenpflichtige Investitionen, welche der Erweiterung, Erneuerung bzw. Verstärkung der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen dienen, die Trinkwasserversorgung für das geplante Baugebiet nicht gesichert ist.</p> <p>Diesbezüglich ist zwischen dem Investor/Bauträger und der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH (WVGmbH) ein Vertrag über die Herstellung von Anlagen zur Trinkwasserversorgung abzuschließen. In diesem Vertrag werden die Voraussetzungen zur gesicherten Trinkwasserversorgung für den Bebauungsstandort geregelt, die Einbeziehung Dritter zur Planung und zum Bau von neuen wassertechnischen Anlagen festgelegt sowie die Fragen der Finanzierung geklärt. Als Anlage erhalten Sie einen entsprechenden Mustervertrag, der Grundlage für die weiteren Verhandlungen sein soll.</p> <p>Zur inhaltlichen Abstimmung und kommerziellen Vorbereitung des Vertrages erwarten wir vom Investor/Bauträger innerhalb der nächsten Zeit dazu einen Terminvorschlag. Ansonsten gehen wir davon aus, dass das Vorhaben bis auf Weiteres ruht. Eine Zustimmung der WVGmbH zum Gesamtvorhaben wird erst mit Abschluss eines rechtsgültigen Vertrages über die Herstellung von Anlagen zur Trinkwasserversorgung gegeben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es sind bereits Abstimmungen mit der WVG bzw. den Projektverantwortlichen zum Anschluss an das Trinkwassernetz erfolgt. Die endgültige Versorgungsplanung wird Teil des Versorgungsantrages zwischen Trinkwasserversorger und Investor / Vorhabenträger.</p> <p>Es wird auf den Abschnitt „Stadttechnische Erschließung“ des Planteils C verwiesen. Siehe unter:</p> <p>Planteil C → Pkt. 6 „Stadttechnische Erschließung“ → Pkt. 6.1. Wasserversorgung, Brandschutz</p>
<p>Bezugnehmend auf Ihre Anfrage zur Bereitstellung von Wasser für Feuerlöschzwecke teilen wir Ihnen mit, dass die Aufgabe des Brandschutzes der GROSSEN KREISSTADT FREITAL obliegt und wir insoweit aus verständlichen Gründen nicht berechtigt sind, für Dritte zu sprechen. Wir bitten Sie deshalb, bezüglich der Umsetzung des Brandschutzkonzeptes Kontakt mit der GROSSEN KREISSTADT FREITAL aufzunehmen. Die</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es sind bereits Abstimmungen mit der WVG bzw. den Projektverantwortlichen zur Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz erfolgt. Der notwendige Leistungsdruck ist hierfür nicht gegeben. Aufgrund dessen wurde der Bebauungsplan um die Verpflichtung zur Errichtung eines Löschwassertanks im</p>

21 WASSERVERSORGUNG WEIßERITZGRUPPE GMBH – 18.01.2018 (vorbereitende Stellungnahme zum Bebauungsplan)	
Bedenken/Hinweise	Abwägung gemäß Beschluss 117 / 2022
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Bereitstellung von Wasser zu Feuerlöschzwecken aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) ist in der unmittelbaren Umgebung des Erschließungsgebietes aufgrund der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Rohrleitungen nicht möglich. Wir empfehlen Ihnen, zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung des o.g. Objektes andere Möglichkeiten, wie z.B. die Entnahme aus der Weißeritz, zu prüfen und ggf. zu nutzen. Gegenüber der GROSSEN KREISSTADT FREITAL haben wir die Betriebsarmatur Nr. 61 (UFH 80 auf Leitung ON 150) auf der Poisenttalstraße Ecke Körnerstraße benannt an der im ungestörten Betriebszustand ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und bei jeglichem Haftungsausschluss zusätzlich Wasser für Feuerlöschzwecke bis 48 m ³ /h während der größten stündlichen Abgabe eines Tages mit maximalem Wasserverbrauch entnommen werden kann (Spitzenlastfall: Q _{d_max} , Q _{h_max}).	Plangebiet ergänzt. Die Lösung wurde mit der Feuerwehr der Großen Kreisstadt abgestimmt . Die Überschrift 5 der Legende zur Planzeichnung wird redaktionell ergänzt um den Passus „Flächen für die Löschwasserversorgung“ Sh. Planteil A → Legende → Pkt. 5 Sh. Planteil C → Pkt. 6 „Stadttechnische Erschließung“ → Pkt. 6.1. Wasserversorgung, Brandschutz
Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herrn Lehner, Telefon (01 73) 5 64 68 44. In unserem Internetauftritt (www.wvwgmbh.de) können Sie sich über weitere aktuelle Themen informieren.	kein Abwägungserfordernis

22 FREITALER STADTWERKE GMBH – 03.02.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
die bei uns eingereichten Unterlagen zum o. g. Bauvorhaben wurden entsprechend Ihrer Anfrage bearbeitet. Als Anlage erhalten Sie unsere Stellungnahme mit Auszügen der Bestandsunterlagen, mit dem in unserer Rechtsträgerschaft befindlichem Leistungsbestand, sowie durch uns betriebene Anlagen.	kein Abwägungserfordernis
<p>Diese Stellungnahme ist ein Jahr ab Ausstellungsdatum und nur in Verbindung mit den beiliegenden Merkblättern gültig.</p> <p>Unabhängig von dieser Stellungnahme ist bei Tiefbau- und Abbrucharbeiten eine Auskunft („Schachtschein“) über den aktuellen Leitungsbestand in unserer Geschäftsstelle einzuholen.</p> <p>Leitungsauskünfte können Sie bequem über unsere Internetseite anfordern: www.FTL- Stadtwerke.de/leitungsauskunft</p> <p>Bitte geben Sie bei Rückfragen stets unsere Vorgangsnummer an.</p>	Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.
Zustimmung zum Bauvorhaben wird vorbehaltlich der Einhaltung der Bedingungen gemäß nachfolgender Stellungnahmen erteilt.	Die Hinweise werden an den betreffenden Stellen behandelt.
<p>Stellungnahme Freitaler Stadtwerke GmbH</p> <p>Erforderliche Umverlegungen, Verrohrungen oder Schutzrohrverlängerungen von vorhandenen Anlagen der FSW sind gesondert zu beantragen und werden auf Kosten des Antragstellers oder auf der Grundlage bestehender Verträge projektiert und realisiert.</p>	Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet. Notwendige Anträge werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen bei den FSW gestellt. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes ergeben sich hierdurch nicht.
<p><u>Fachbereich Netzbetrieb</u> [...]</p> <p>Den Bestand unserer Versorgungsleitungen, betriebseigenen Fernmelde- und Telekommunikationsleitungen, sowie Anlagen der Stadtbeleuchtung, entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1, 2, 3, 4, 5).</p> <p>Als Anlagen erhalten Sie folgende Merkblätter, welche zwingend zu berücksichtigen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Richtlinie zur Herstellung von Leitungsräben für Mikrorohr (Glasfaser), Gas- und Strom 	<p>Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.</p> <p>Im Rahmen des Erschließungsplanes werden die Lagen der vorhandenen Versorgungsstrassen und die neuen, nach Bedarf ausgelegten Trassierungen abgestimmt und mit der Objektplanung abgeglichen. ggf. werde Vereinbarungen zu Umverlegungen getroffen.</p>

22 FREITALER STADTWERKE GMBH – 03.02.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>- Arbeiten im Bereich von Versorgungsleitungen</p> <p>Ist die Lage der Versorgungsleitungen, betriebseigene Fernmelde- und Telekommunikationsleitungen, sowie Anlagen der Stadtbeleuchtung im Flurstücksbereich / Baubereich teilweise unsicher, dann ist vor Beginn von Baumaßnahmen vom bauausführenden Betrieb bei unseren Medienverantwortlichen eine Ortung und örtliche Einweisung in den vorhandenen Leitungsbestand für die in der Anlage gekennzeichneten Versorgungsleitungen anzufordern. Die genaue Verlegetiefe kann nur durch Suchschachtungen festgestellt werden.</p>	<p>Die erforderlichen Schachtscheine werden vor Ausführung von Arbeiten eingeholt und Abstimmungen vor Ort getroffen</p>
<p><u>Medienverantwortliche:</u> [...]</p> <p>Bei Baumaßnahmen ist von umbautem Raum zu den vorhandenen Leitungstrassen ein seitlicher Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.</p> <p>Bei Bepflanzungen ist zu den vorhandenen Leitungstrassen ohne Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten. Des Weiteren sind die seitlichen Abstände so zu wählen, dass eine Überlapung der Baumkronen, gemessen am zu erwartenden Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand des Baumes, vermieden wird. Bepflanzungen in Gasleitungsnähe sind zusätzlich nach den Regelungen des DVGW-Hinweis GW 125 und der DIN 18920 vorzunehmen.</p> <p>Übersenden Sie uns bitte Lagepläne für alle geplanten Bepflanzungsflächen mit Angabe der Gehölze und Eintragung der zu erwartenden Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand.</p> <p>Durch die geplante Umgestaltung darf die Tiefenlage und Überdeckung der Versorgungsleitungen nicht verändert werden. Sollte dies erforderlich sein, ist umgehend mit uns Kontakt aufzunehmen.</p> <p>Sollten sich im Rahmen der geplanten Umgestaltung unzulässige Näherungen zu außer Betrieb befindlichen Leitungstrassen ergeben, bitten wir Sie uns zu informieren. Ein Rückbau dieser Trassen (ohne Tiefbau) kann bei uns angefordert werden.</p>	<p>Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.</p>

22 FREITALER STADTWERKE GMBH – 03.02.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>Die Standsicherheit des Strom-Mastes ist während des Bauzeitraumes zu gewährleisten. Das Setzen von Fundamenten, Tiefborden oder Straßeneinläufen direkt über den Versorgungsleitungen ist nicht gestattet. Durch die Baumaßnahme dürfen Sicherheit und Zugängigkeit der Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Beachten Sie bitte, dass auf o. g. Flurstück abnehmereigene Leitungen vorhanden sein können.</p> <p>Für Fragen zu Strom-, Gas- und Glasfaser-Netzanschlüssen steht Ihnen unser Ansprechpartner für Netzanschlüsse gern zur Verfügung: [...]</p>	
<p>Fachbereich Netzservice [...]</p> <p>Das betrachtete Gebiet ist mit Elektroenergie, Erdgas und Telekommunikation erschlossen. Die interne Erschließung mit den Medien Mittelspannung einschließlich erforderlicher neuer Umspannstation, Niederspannung, Telekommunikation und ND-Gasleitung und eventuell mit Strom für Elektroladesäulen ist mit uns abzustimmen.</p> <p>Im Zuge der Erschließung des Gebiets planen wir die Weißeritz mit den Versorgungsleitungen für Mittelspannung, Niederspannung und ND-Gasleitung zu unterqueren (Errichtung eines Dükers). Wir bitten Sie, für die Planung unserer Versorgungsleitungen, uns den erforderlichen Leistungsbedarf mitzuteilen. Weiterhin sind wir auch Ansprechpartner für die Glasfaserverlegung in den Gebäuden bis zu den Wohnungen. Die FSW ist im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Großen Kreisstadt Freital für Planung, Bau und Betrieb der Öffentlichen Beleuchtung in Freital zuständig. Wir bitten Sie daher bei Fragen zur Öffentlichen Beleuchtung direkt mit uns in Kontakt zu treten. Die Planung der Öffentlichen Beleuchtung ist uns zur Bestätigung einzureichen bzw. bieten wir Ihnen an, die Planung einschließlich lichttechnischer Berechnung für Sie durchzuführen.</p>	<p>Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.</p> <p>Der Kontakt mit dem Medienträger wird frühzeitig hergestellt, um Abstimmungen zur Versorgung zu treffen und vertraglich mit den Versorgern zu regeln. Die Hinweise werden bei der Erschließungsplanung und Bauausführung beachtet.</p> <p>Der ermittelte Leistungsbedarf und daraus abgeleitet die erforderlichen Planungen und notwendigen Vereinbarungen zur Versorgung werden mit der FSW GmbH abgestimmt.</p> <p>Auf jeglichen Privatstraßen sind Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der großen Kreisstadt Freital und zugunsten der das Gebiet versorgenden Medienträger festgesetzt.</p>

22 FREITALER STADTWERKE GMBH – 03.02.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Stellungnahme für die Lichtsignalanlagen der Stadt Freital [...] <p>Im von Ihnen angegebenen Baubereich befinden sich keine Lichtsignalanlagen der Stadt Freital.</p>	kein Abwägungserfordernis
Leitungsauskunft für Anlagen der Windpark Somsdorfer Höhe GmbH & Co. KG [...] <p>Im von Ihnen angegebenen Baubereich befinden sich keine Anlagen (Windkraft) der Windpark Somsdorfer Höhe GmbH & Co.KG.</p>	kein Abwägungserfordernis

25 TECHNISCHE WERKE FREITAL GMBH – 27.02.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
zu den mit Schreiben vom 27.01.2023 übersandten Unterlagen zum Bebauungsplan „Stadtzentrum - Wohnareal Am Sachsenplatz“ (Planungsstand: Dezember 2022) nehmen wir wie folgt Stellung:	kein Abwägungserfordernis
Abteilung Fernwärme [...] <p>In dem von Ihnen bezeichneten Planungsgebiet befinden sich derzeit keine Fernwärmeleitungen der Technische Werke Freital GmbH. Entsprechend der Absprachen in den vorangegangenen Beratungen soll die Erschließung mit Fernwärme geprüft werden. Entsprechende Planungen zur Verlegung werden zusammen mit dem Angebot zur Fernwärmeversorgung übergeben.</p>	Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden bei Notwendigkeit die Voraussetzungen zum Ausbau und zur Versorgung mit Fernwärme mit den Technischen Werken zwischen Vorhabenträger und Versorger vertraglich geregelt.

25 TECHNISCHE WERKE FREITAL GMBH – 27.02.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>Abteilung Abwasser (Im Auftrag des Abwasserbetriebes der Stadt Freital) [...]</p> <p>Gegen den betreffenden Bebauungsplan bestehen unsererseits keine grundlegenden Einwände.</p> <p>Folgende Hinweise sind zu berücksichtigen:</p> <p>Die Hinweise unserer Stellungnahme vom 09.07.2021 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Abwasserentsorgung wird in Freital in Form eines Eigenbetriebes geführt wird. Die Technische Werke Freital GmbH tritt lediglich als Betriebsführer auf. Die korrekte Bezeichnung für den Eigentümer der Abwasseranlagen wäre demnach der Abwasserbetrieb der Stadt Freital (AWB). Diesem Hinweis ist teilweise bereits entsprochen worden, sollte jedoch in den Planteilen A -C sowie in der Abwägung vollständig korrigiert werden. • Der Abriss der Altgebäude des „Becker“-Geländes bedarf ebenfalls der Genehmigung des Abwasserbetriebes. Insbesondere sind alle vorhandenen Anschlüsse fachgerecht zu verschließen. • Zusätzliche Einleitungen von Regenwasser in den Regenwasserkanal erfordern einen entsprechenden hydraulischen Nachweis sowie bei Bedarf gegebenenfalls eine partielle hydraulische Erächtigung. 	<p>Die Stellungnahme der Technischen Werke Freital GmbH vom 08.09.2021 wird dieser Abwägung in (relevanten) Auszügen noch einmal beigefügt und unter derzeitigen Gesichtspunkten geprüft.</p> <p>(Anmerkung: Vom 09.07.2021 liegt keine Stellungnahme der Technischen Werke Freital GmbH vor, aber vom 08.09.2021. Es wird davon ausgegangen, dass es sich hierbei um eine versehentlich falsche Datenangabe handelt.)</p> <p>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.</p> <p>Die Prüfung der Regenwasserkanalauslastung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein Ingenieurbüro in Abstimmung mit den Technischen Werken Freital und wird Bestandteil des Antrages auf Erschließung des Gebietes.</p>

25 TECHNISCHE WERKE FREITAL GMBH – 08.09.2021 ((Auszug aus der Stellungnahme zur 1. Offenlage / Beteiligung)	
Bedenken/Hinweise	Abwägung gemäß Beschluss 117 / 2022 Abwägungsvorschlag (redaktionelle Änderung) zu 117 / 2022 aufgrund des zwischenzeitlichen Planfortschrittes
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>Abteilung Abwasser (Im Auftrag des Abwasserbetriebes der Stadt Freital) [...]</p> <p>Gegen den betreffenden Bebauungsplan bestehen unsererseits keine grundlegenden Einwände.</p> <p>Folgende Auflagen sind zu berücksichtigen:</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Abwasserentsorgung in Freital in Form eines Eigenbetriebes geführt wird und die Technische Werke Freital GmbH lediglich als Betriebsführer auftritt. Die korrekte Bezeichnung für den Eigentümer der Abwasseranlagen wäre demnach der Abwasserbetrieb (AWB) bzw. für Leitungsrechte die Stadt Freital selbst. Dies sollte im Textteil (Begründung Seite 15) sowie in der Planzeichnung entsprechend korrigiert werden.</p>	<p>Die Angaben wurden im Bebauungsplan bereits korrigiert und waren in der erneuten Offenlage richtig enthalten.</p>
<p>Die Entwässerung des Baugebietes sollte im Trennsystem erfolgen. Anschlusspunkte an vorhandene Kanäle sind bitte frühzeitig mit uns abzustimmen. Die Genehmigungen zum Anschluss an öffentliche Abwasseranlagen sind vor Baubeginn zu beantragen.</p>	<p>Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.</p> <p>Die Entwässerung wird im Trennsystem geplant. Die Entsorgung von anfallendem Regenwasser wird teilweise in den bestehenden Regenwasserkanal der Technischen Werke Freital GmbH und teils in die Vereinigte Weißeritz eingeleitet werden. Dabei wird das Regenwasser teilweise in die Weißeritz über vorhandene Kanalsysteme und Auslaufbauwerke in der Ufermauer eingeleitet. Die vorhandenen Kanäle und Schachtbauwerke werden genutzt. Lediglich ein kurzer Stichkanal im Bereich der Einfahrt vom Sachsenplatz bis zur vorhandenen Kanalstruktur ist neu zu errichten. Die Ableitung des Abwassers erfolgt ebenfalls über kurze Wege in die vorhandenen Kanäle im Plangebiet. Die Abstimmung zu Mengen und Einleitorte erfolgt direkt mit dem Medienträger.</p>

25 TECHNISCHE WERKE FREITAL GMBH – 08.09.2021 ((Auszug aus der Stellungnahme zur 1. Offenlage / Beteiligung)	
Bedenken/Hinweise	Abwägung gemäß Beschluss 117 / 2022 Abwägungsvorschlag (redaktionelle Änderung) zu 117 / 2022 aufgrund des zwischenzeitlichen Planfortschrittes
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Hinweis: Der Bestand vorhandener privater Grundstücksentwässerungsanlagen des Becker-Geländes liegt uns nicht vor. Nach Möglichkeit sind für die Neuanbindungen der inneren Erschließung vorhandene Anschlusspunkte am Kanal zu nutzen.	Der Hinweis wird bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.
Sollte ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Freital abgeschlossen werden, so ist auch die Neuerrichtung der geplanten Abwasseranlagen einschließlich der Hausanschlüsse entsprechend mitzuregeln.	Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.
Der Neubau einer Einleitstelle sowie die Einleitung des anfallenden Regenwassers in die Vereinigte Weißeritz bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis / Genehmigung der Unteren Wasserbehörde.	Der Hinweis war im Bebauungsplan bereits enthalten und wurde so in der neuen Offenlage berücksichtigt.
Hochwasserschutz: Sollte die Anhebung des Geländes parallel zur Weißeritz erfolgen, sind ggf. Schachtbauwerke höhenmäßig anzupassen. Dies hat entsprechend den a.a.R.d.T. in Abstimmung mit dem Abwasserbetrieb zu erfolgen. Hochwasserschutz: Wir weisen hiermit ausdrücklich daraufhin, im Zuge der Planungen zum Hochwasserschutz den erforderlichen Rückstauschutz aus der Kanalisation zu beachten. Dies betrifft auch alle Regenwasserauslässe.	Die Hinweise werden bei Vollzug des Bebauungsplanes beachtet. Der Kontakt mit dem Medienträger wird frühzeitig hergestellt um Abstimmungen zur Versorgung zu treffen und vertraglich zwischen Vorhabenträger und Versorger zu regeln. Die Hinweise werden bei der Erschließungsplanung und Bauausführung beachtet.

43 ÖFFENTLICHKEIT 1 – 23.02.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>mit meinem Schreiben beziehe ich mich auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Stadtzentrum Wohnareal Am Sachsenplatz“. Grundsätzlich finde ich eine Nachverdichtung in zentraler Lage mit Wohnnutzungen richtig und zukunftsorientiert. Das im ausliegenden B-Plan vorgestellte Vorhaben vergibt aus meiner Sicht wertvolle Chancen für diesen Stadtraum. Folgende Einwende gebe ich zu bedenken:</p>	<p>kein Abwägungserfordernis</p>
<p>1. Der B-Plan sieht entlang der Weißeritz 3 Einzelbaukörper vor. Das Gebäude im Baufeld WA1.1 kann eine Geschossigkeit von 10 bis 12 Geschosse erhalten. Ein Hochhaus in dieser Lage halte ich für grundlegend falsch, weil:</p> <p>1.1 Die Innenstadtsilhouette im Weißeritztal ist gekennzeichnet durch homogene Gebäudehöhen bis zu höchstens 6 Geschosse. Selbst die in der Nähe liegenden Gebäude mit öffentlichen Nutzungen wie Stadtbibliothek bzw. dem Technologiezentrum fügen sich in diese Stadtlandschaft höhen-technisch ein. Die geplante Neubebauung am ehern. „Sächsischen Wolf“ nimmt diese Bestandshöhen auf, soll hier doch das eigentliche neue Stadtzentrum entstehen. Mit dem Hochhaus am Sachsenplatz soll nun ein Wohnhochhaus eine „städtebauliche Markierung“ bilden.</p> <p>Welche Bedeutung soll das Gebäude mit seiner Höhe im Stadtbild transportieren?</p>	<p>Die Bebauungspläne „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ und „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“ markieren gemeinsam und weißeritzübergreifend „die neue Mitte“ der Stadt Freital. Ein Stadtzentrum kann auch in dieser Lage und auch mit gemeinsamer Bautiefenentwicklung durch die gemeinsam verfügbaren Grundstücke „Sächsischer Wolf“ und „Wohnareal Am Sachsenplatz“ nicht in der städtebaulichen Bandstruktur Freitals geschaffen werden.</p> <p>Insgesamt entsteht hier durch eine Nutzungsmischung und -ballung ein modernes, lebendiges Zentrum, was städtebaulich durch das Wohnhochhaus eine Markierung bzw. bewusst einen Hochpunkt erhält.</p> <p>Zugleich besteht durch das vertikale Anordnen von Wohneinheiten die Chance, statt flächenmäßiger Versiegelung Freiräume zu schaffen, wo eine Nachbarschaft im Grünen entstehen kann.</p> <p>Auf sparsamen Umgang mit Bauland in Verbindung mit einer nachhaltigen und energieoptimierten Bauweise wurde an dieser Stelle großes Augenmerk gelegt.</p>
<p>1.2 Das Hochhaus ist trotz Beachtung der zulässigen Abstandsflächen vergleichsweise dicht an die bestehende Blockrandbebauung heran gesetzt und überragt die Bebauung am Sachsenplatz um die doppelte Gebäudehöhe. Ein respektvoller Bezug zur ortsbildtypischen Bestandsbebauung ist durch das Hochhaus nicht gegeben. Der Baukörper verändert das Stadtbild an dieser Stelle maßgebend und schafft mit der Geste Gebäudehöhe keinen stadträumlichen, qualitativen Mehrwert.</p>	<p>Mit dem Hochhaus soll im Bereich des Stadtzentrums bewusst eine stadtbildprägende Landmarke gesetzt werden. Sie soll sich städtebaulich von den vorhandenen Strukturen absetzen und gerade an der Stelle des Weißeritzbogens auf die Bedeutung der neuen Mitte Freitals hinweisen. Das Ziel des Bebauungsplanes in Zusammenspiel mit dem benachbarten Bebauungsplan „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ ist es, neue, moderne städtebauliche Strukturen zu schaffen. Das Hochhaus ist so platziert worden, dass die Sicht auf den landschaftlich</p>

43 ÖFFENTLICHKEIT 1 – 23.02.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
	<p>prägenden Windberg aus keiner Perspektive eingeschränkt wird und dieser weiterhin prägend für Freital bleibt.</p> <p>Durch die Einhaltung der Abstandsflächen und die nördliche Lage gegenüber der vorhandenen Bebauung werden dabei die nachbarschaftlichen Interessen zu den Bestandsgebäuden gewahrt.</p> <p>Zugleich wird durch sparsamen Umgang mit Bauland in Verbindung mit einer nachhaltigen und energieoptimierten Bauweise derzeitigen und zukünftigen Anforderungen an Bauen Rechnung getragen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>1.3 Ein „Hochpunkt mit urbanem Charakter“ widerspricht der planungsseitig gewollten, auf das Quartier bezogenen introvertierten Nutzung des Quartiers (sh. Pkt. 5.1, 2. Abschnitt, Teil C, Begründung zum B-Plan: „Diese befinden sich im Zentrum des Gebietes und sollen nicht durch zu großen Publikumsverkehr von außen frequentiert werden.“); eine Sogwirkung, die quartiersübergreifend Sinn ergeben würde, ist nicht gewollt und mit der geplanten Wohnnutzung nicht zu erreichen. Eine Markierung an der Dresdener Straße als Hauptentwicklungsader der Stadt wäre folgerichtiger, als in 2. bzw. 3. Reihe jenseits der Dresdner Straße.</p>	<p>Das „Wohnareal Am Sachsenplatz“ soll nicht als introvertiertes Wohnquartier entwickelt werden, sondern als zentrumsprägende Wohnsiedlung. Nichtsdestotrotz soll an dieser Stelle die Wohnnutzung an vorderster Stelle stehen und somit der Publikumsverkehr innerhalb des Gebietes nicht unnötig erhöht werden. Zugleich erhebt sich die Wohnbebauung stadtbildprägend aus der umliegenden Silhouette und markiert die Lage des Stadtzentrums und der Wohnsiedlung sowohl am Weißeritzbogen als auch an der belebten Kreuzung Dresdner Straße / Poisentstraße. Allein aus seiner Nutzung heraus bildet dabei das Wohngebäude keinen Anziehungspunkt für Besucher, sondern nur als stadtbildprägenden Hochpunkt. Ein Hochhaus direkt an der Dresdner Straße in erster Reihe hätte dabei schnell erdrückend wirken können, da die Baukörperdimensionen vom Straßenraum aus nicht erlebbar wären.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>1.4 Das Ziel lt. INSEK 2030plus, Teil D: „attraktive und freundliche Gestaltung der jeweiligen Wohnumfelder zur Erzielung einer hohen Wohn- und Verweilqualität“ sollte auch für ein neues Wohnquartier gelten. Eine gelingende Aufenthalts- und vor allem Verweilqualität im Umfeld eines Hochhauses stelle ich anhand der aus dem B-Plan ablesbaren Freiraumvorgaben infrage:</p> <p>Durch welche Maßnahmen im Umfeld des Hochhauses wird diese Verweilqualität erzielt?</p>	<p>Das „Wohnareal Am Sachsenplatz“ soll den Bewohnern ein hochwertiges Wohnumfeld ermöglichen. Nach allgemeinen Grundsätzen wird das über Grünanlagen mit Verweilqualität ermöglicht.</p> <p>Die Baufelder im Geltungsbereich stehen in aufgelockerter Form mit großzügig dimensionierten Abständen untereinander, so dass hier Grünzonen entstehen können. Das spiegelt sich in der Festsetzung von Gründächern auf den Tiefgaragen wider. Entlang der Weißeritz befindet sich der Grünzug mit festgesetzter</p>

43 ÖFFENTLICHKEIT 1 – 23.02.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
	<p>Bepflanzung und einem Spielplatz. Außerdem gibt es zahlreiche Festsetzungen, die grünordnerische und artenschutzrechtliche Maßnahmen betreffen.</p> <p>Insgesamt ist davon auszugehen, dass mit Umsetzung dieser Festsetzungen ein Wohnumfeld mit Aufenthaltsqualität entsteht.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>1.5 Die Geschosszahl der Baukörper MA 1.1 bis MA 1.3 ist nicht definiert, sondern lässt eine Spanne zu. D.h. je schlanker das Gebäude in seiner Grund- bzw. Geschossfläche wird, desto höher kann gebaut werden. Im Zusammenhang mit den eingetragenen Baugrenzen sowie der vorgegebenen GFZ ist eine Kubatur nicht eindeutig ablesbar. Die planzeichnerisch festgesetzten Kellerflächen lassen die Grundfläche des beabsichtigten Gebäudes vermuten. Und: Baufeldgröße bis zu 20m x 22m (WA1.3): Wohnungen sind entweder nur einseitig belichtet (Einspänner) bzw. sehr groß mit innenliegenden Sanitärkernen und Erschließungen (z.B. Zweispänner-) oder die Baukörper werden deutlich schmaler als durch die Baugrenzen möglich.</p> <p>Warum definiert die Stadt Freital diese markanten Größen (Baugrenzen/ Geschosszahl, ggf. Staffelung der Sockelgeschosse, Ausrichtung der oberirdischen Baukörper quer oder (analog zu den Kellerflächen) senkrecht zur Weißeritz?) nicht eindeutiger und vergibt ihre Einflussnahme auf eine stadtbildprägende und stadtbildverträgliche Baukörperform?</p>	<p>Im Bebauungsplan sind die festgesetzten Geschossanzahlen als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt, wobei das jeweils oberste Geschoss in den WA 1.2 bis 1.5 und die beiden obersten Geschosse im WA 1.1 als Staffelgeschoss mit entsprechenden Festsetzungen auszubilden sind. Zugleich sind die maximal zulässigen Traufhöhen und die Mindesthöhen für die Fertigfußbodenhöhe der Erdgeschosse festgesetzt. Anhand dieser Festsetzungen ist auf die Kubatur der Baukörper innerhalb der Baufenster hinreichend Einfluss genommen.</p> <p>Die Stadt Freital nimmt durch diese Festsetzungen Einfluss auf die stadtbildprägende Bebauung und die damit einhergehend auf die entstehende innerstädtische Silhouette.</p> <p>Festgesetzt sind im Bebauungsplan geschlossene und flut- bzw. durchströmbare Gebäudeteile der Untergeschosse, die die Ergebnisse des wasserrechtlichen Gutachtens im Hochwasserereignis widerspiegeln.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Wenn im Erdgeschoss (MA 1.3) Parken zulässig ist, wo liegen die Abstufungen des Baukörpers zu den darüber liegenden Geschossen? Die Kubatur ist im B-Plan nicht ablesbar, für die Gebäudehöhe und damit einhergehende Fernwirkung jedoch zwingend erforderlich.</p>	<p>Im Erdgeschoss des Gebietes WA 1.3 ist kein Parkgeschoss zulässig.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Welche baulichen Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden bzw. die Höhenstaffelungen werden angestrebt -über die Vorgabe zu Materialität und Farbgebung hinausgehend? (z.B. sind Balkone oder Loggien gewünscht?)</p>	<p>Die Angaben zu den Fassaden sind in Materialität und Farbtönen festgesetzt. Der Bebauungsplan gibt mittels Festsetzungen die Rahmenbedingungen für die Gestaltung der Gebäude. Dabei ist das vorrangige Ziel der Bauleitplanung, die städtebauliche Entwicklung zu lenken unter Berücksichtigung auf soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Aspekte.</p>

43 ÖFFENTLICHKEIT 1 – 23.02.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
<p>Sofern das Hochhaus unvermeidbar ist, sollte für die hochwertige Gestaltung im Innenstadtgebiet ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben werden.</p>	<p>Der Hinweis hinsichtlich des vorgeschlagenen Architekturwettbewerbs wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>2. Dem Ziel „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ (BGB) entspricht das Vorhaben durch die offene Bauweise nur scheinbar. Für die Errichtung der Tiefgaragen müssen sehr große Mengen anstehenden Bodens ausgebaut und entsorgt werden; eine Überdeckung der TG-Decken mit Substraten zur Begrünung der Freiflächen ist nicht vergleichbar mit nicht unterbauten Grünflächen, in denen Großsträucher und Bäume wurzeln können.</p>	<p>Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes. Durch Festsetzungen, die Anpflanzungen und grünordnerische bzw. artenschutzrechtliche Maßnahmen betreffen, und durch die gleichzeitige bestehende vollflächige Entsiegelung des Geltungsbereiches wird mit Umsetzung der Maßnahmen ein Wohngebiet geschaffen, welches einen höheren ökologischen Wert bietet, als die Gewerbenutzung des Bestandes. Durch die Entwicklung der für die Stadt Freital notwendigen Wohnbebauung im innerstädtischen Bereich wird die Ausweisung von Flächen am Stadtrand bzw. im Außenbereich vermieden.</p> <p>Daneben können durch festgesetzte Geländeanhebungen große Mengen an Aushubmaterial auf dem Baugrundstück verbleiben und brauchen nicht der Entsorgung zugeführt werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>3. Nach meinem Verständnis stehen die planzeichnerisch festgeschriebenen Tiefgeschosse (Kellerflächen + Tiefgaragenflächen) im Widerspruch zu den baulichen Vorgaben für das Bauen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Im B-Plan werden die Tiefgaragen vollflächig überdeckt für die Schaffung der Grünflächen im Quartier. Wie soll eine Tiefgarage, die „flut- und durchströmbar gestaltet“ werden muss, vermietet werden? Entweder wird die Tiefgarage gut nutzbar errichtet mit den Anforderungen an die notwendigen Abdichtungen oder Sperren gegen drückendes und eindringendes Wasser – dann stellt sie ein Strömungshindernis dar. Oder sie ist durchströmbar; damit Flutwasser schnell abfließen kann, müsste die Tiefgarage aus dem Gelände herausragen. Dies ist im B-Plan nicht ersichtlich und hätte Auswirkungen auf die Freiraumgestaltung des Quartiers.</p>	<p>Im wasserrechtlichen Gutachten (Anlage 5 zum Bebauungsplan) wird das Strömungsverhalten der umliegenden Gewässer „Vereinigte Weißeritz“ und „Poisenbach“ bei unterschiedlichen HQ-Höhen und deren Einfluss auf die umgebende Bebauung untersucht. Im Ergebnis dessen wurden Kellergeschosslagen, die entsprechend abgedichtet und somit uneingeschränkt nutzbar sind, festgesetzt, ohne dass eklatante Auswirkungen durch geänderte Wasserspiegellagen bei Hochwasserereignissen auf die benachbarte Bebauung zu erwarten sind. Die Tiefgaragen-geschosse müssen flut- und durchströmbar gestaltet werden, um Auswirkungen auf die Wasserspiegellagen zu vermeiden. Gleichzeitig wurde für den Geltungsbereich ein Evakuierungskonzept erstellt, um Gefahren durch Hochwasser zu bewerten und zu reduzieren und so eine hohe Planungssicherheit zu erhalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung. Das neu erstellte Evakuierungskonzept wurde den Planunterlagen neu beigelegt.</p>

43 ÖFFENTLICHKEIT 1 – 23.02.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
4. Wie verträglich sind die neu geplanten Geländehöhen (teilweise bis zu 2,30 m über Bestandsgelände in Ufernähe) mit dem Abfluss/ Durchfluss bei Hochwasser?	<p>Im wasserrechtlichen Gutachten (Anlage 5 zum Bebauungsplan) wird das Strömungsverhalten der umliegenden Gewässer „Vereinigte Weißeritz“ und „Poisenbach“ bei unterschiedlichen HQ-Höhen und deren Einfluss auf die umgebende Bebauung untersucht. Im Ergebnis dessen wurden Kellergeschosslagen, die entsprechend abgedichtet und somit uneingeschränkt nutzbar sind und Tiefgaragenbereiche, die flut- und durchströmbar sind, festgesetzt, ohne dass eklatante Auswirkungen durch geänderte Wasserspiegellagen bei Hochwasserereignissen auf die benachbarte Bebauung zu erwarten sind. Die Anhebung des Geländes wurde in den Modellberechnungen mit betrachtet. Die im wasserrechtlichen Gutachten dargestellten Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss resultieren dementsprechend aus der zukünftigen Bebauung und den festgesetzten Planhöhen auf den Arealen "Am Sachsenplatz" und "Sächsischer Wolf".</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
5. Wird ein Wohnungsschlüssel vorgegeben werden im Sinne einer bedarfsgerechten Entwicklung als Wohnstandort?	<p>Ein Wohnungsschlüssel ist nicht vorgegeben. Durch Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung ist die Wohnungsanzahl beschränkt. Dies wird als ausreichend bewertet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
6. Im Textteil 2.2. sind als zulässige Teile techn. Gebäudeausrüstung Anlagen wie Antenne, Solarflächen o.ä. beschrieben. Sind Lüftungsanlagen auf den Flachdächern zulässig? Diese reichen in der Regel nicht bis 2m über OK Dach, prägen die Dachlandschaft erheblich. Bei den unterschiedlichen Gebäudehöhen und der Aufsicht vom Windberg aus sollte darauf Augenmerk gelegt werden. (ggf. durch Vorgabe Abstand zur Traufe)	<p>Die Vorgabe hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten OK Dach wurde mit dem Wissensstand der Gebäudetechnik abgeglichen und im Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
Über die Berücksichtigung meiner Anmerkungen bzw. Beantwortung meiner Fragen würde ich mich sehr freuen.	Kein Abwägungserfordernis

44 ÖFFENTLICHKEIT 2 – 28.02.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
als Freitaler Anwohner hat mich die öffentliche Auslegung im Stadtplanungsamt interessiert, da im Freitaler Anzeiger (Ausgabe 02/2023) dazu informiert wurde. Mein Anliegen ist es, aktiv an der Stadtgestaltung mitzuwirken. Zu den genannten Sprechzeiten konnte ich mich ausführlich im Stadtplanungsamt zum Planstand informieren. Die ausgelegten Unterlagen gaben umfangreiche Auskunft zum laufenden Planverfahren. Auf der Internetseite zur Bürgerbeteiligung waren leider noch keine Stellungnahmen eingetragen. (Stand 27.02.2023)	Kein Abwägungserfordernis
<p>Aus meiner Sicht sind jedoch für das Stadtbild wichtige Hinweise und Bedenken dringend gegeben: Verträgt das gewachsene Stadtbild einer 100-jährigen Stadt diese überdimensionierte Bebauung? Auch die Definition „Neues Stadtzentrum“ entschuldigt dies nicht. Ist es der Wunsch der gewählten Vertreter der Stadt Freital oder die Forderung des Investors?</p> <p>Die Größe der Baufenster und die Geschosshöhen, im verhältnismäßig geringen Bauareal, sind unverträglich mit der umgebenden Bestandbebauung in Freital. Die ortsbildprägende Wirkung wird nicht durch ein Hochhaus erreicht.</p>	<p>Mit der Definition als „Stadtzentrum“ wird der Entwicklungsabsicht der Großen Kreisstadt Freital nach beschlossenen informellen Konzepten (INSEK) entsprochen. Diese Planung wurde den Bürgern in unterschiedlichen Beteiligungsverfahren zur Verfügung gestellt und Möglichkeit zur Äußerung gegeben.</p> <p>Es wird auf die Begründung zum Bebauungsplan und den dort aufgeführten Argumentationen verwiesen.</p> <p>Vgl. Planteil C → Pkt.2.1 Planungsanlass und -erfordernis Es erfolgt keine Planänderung.</p>
Der geplante Hochpunkt WA 1.1 (Planteil C; Pkt. 5.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16-21 BauNVO) überschreitet, wie bereits ausgeführt, den in § 17 BauNVO definierten Orientierungswert für allgem. Wohngebiete. Die nachfolgenden Begründungen sind zum Teil fehlerhaft und unzureichend.	<p>Die Überschreitung des Orientierungswertes der GFZ im Bereich des WA 1.1 wurde im Planteil C hinreichend begründet. Bei einer Überprüfung des Abschnittes „5.2 Maß der baulichen Nutzung“ konnte kein fachlicher Fehler in den Ausführungen erkannt werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
Die freie Sichtachse zum Windberg wird massiv gestört. Der Windberg gilt als Hausberg der Stadt Freital und hat eine markante, weithin sichtbare Silhouette. Die erforderlichen 3D Modelle der Visualisierung aus verschiedenen Sichtachsen fehlen zur Beweisführung.	<p>Es wurden Visualisierungen im Planungsprozess angefertigt, die aber nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Anhand derer wurden die Stadt Freital und die Stadträte über die Planungen informiert. Visualisierungen stellen jedoch lediglich eine Vision der späteren Bebauung dar, die die Festsetzungen des Bebauungsplanes umsetzt, jedoch nicht endgültig ist.</p> <p>Insgesamt wurde Wert daraufgelegt, Sichtachsen vom zukünftigen „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ als zukünftigem urbanen Zentrum der Stadt Freital zum Windberg freizuhalten, was durch Ausweisung von Baufeldern und Erschließungswegen umgesetzt worden ist.</p>

44 ÖFFENTLICHKEIT 2 – 28.02.2023	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
	Es erfolgt keine Planänderung.
Hinsichtlich der entstehenden weiträumigen Abschattungen, von den neu entstehenden Wohngebäuden ausgehend, sind noch keine Untersuchungen dokumentiert. Dies ist unbedingt zur Entscheidungsfindung erforderlich.	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen innerhalb der rechtlichen Grundlagen der Baunutzungsverordnung (Maß der baulichen Nutzung) und des BauGB. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgte unter Berücksichtigung des Sonnenverlaufs, welcher den Schatten den größten Teil des Tages nach Norden in den Bereich des Areals „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ fallen lässt. Aufgrund der Einhaltung der rechtlichen Grundlagen kann nicht generell von einer übermäßigen Beeinträchtigung ausgegangen werden. Auch wenn § 13a BauGB keine Umweltprüfung fordert, wurde sich im Zuge des Aufstellungsverfahrens mit den betroffenen Umweltbelangen auseinandergesetzt und die Ergebnisse in der Begründung dargelegt. Es ist festzustellen, dass durch die Planung keine schädlichen Auswirkungen auf umliegende Schutzgebiete eintreten werden. Es erfolgt keine Planänderung.
Teil C-5.7.2 Bodenschutz -Seite 33 Die in den wassertechnischen Gutachten beschriebene mittlere Grundwasserhöhe erfordert eine umfangreiche Senkung des Grundwasserspiegels im Baugebiet und ist abhängig von der gewählten Gründungsvariante für die Hochbaukörper und Tiefgründungen der Gebäude. Hinsichtlich der Baugrubenentwässerungen mit Pumpen und der resultierenden Grundwasserabsenkung während der Bauzeit, sind unzureichende Betrachtungen zum Schadenpotential für Bestandsgebäude im Umfeld des Baugebietes und für die Uferbefestigungen der Vereinigten Weißeritz enthalten. In der weiteren Planungsphase müssen diese inhaltlich ergänzt werden.	Es sind die bauzeitlichen Auswirkungen auf das Grundwasser (...) zu bewerten und entsprechende Maßnahmen abzuleiten. Daneben sind Tiefgründungen der Gebäude, die Errichtung der Tiefgarage in den anstehenden Flussschottern (Durchteufung der Auffüllungen) oder bauzeitliche Wasserhaltungen 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. Vgl. Planteil C → Punkt 3.1.2 und 5.7.2 Es erfolgt keine Planänderung.
Ich hoffe (erwarte), dass meine Beiträge an der Bürgerbeteiligung zu Änderungen des Entwurfs und für erforderliche Ergänzungen im Arbeitspapier beitragen können.	Kein Abwägungserfordernis