

Große Kreisstadt Freital

Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Wurgwitz“

Abwägungsprotokoll (Stand April 2024)

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 18. Juli bis 1. August 2022

Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB und Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
vom 14. Juli 2022 bis 19. August 2022

Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 8. Mai 2023 bis 9. Juni 2023

Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und
Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vom 9. Mai 2023 bis 12. Juni 2023

1. Frühzeitige TöB- und Öffentlichkeitsbeteiligung

1.1 Übersicht, der nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB

Nr.	Behörde / TöB / Nachbargemeinden	Anschrift	Datum Beteiligungs-schreiben	Datum Stellungnahme
001	Landesdirektion Sachsen	09105 Chemnitz	14.07.2022	02.08.2022
002	Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	Schloßhof 2/4, 01796 Pirna	14.07.2022	18.08.2022
003	Landesamt für Denkmalpflege	Schloßplatz 1, 01067 Dresden	14.07.2022	18.07.2022
004	Landesamt für Archäologie	Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden	14.07.2022	15.07.2022
005	Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge	Meißner Straße 151a, 01445 Radebeul	14.07.2022	04.08.2022
006	Landesamt f. Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	August-Böckstiegel-Straße 3, 01326 Dresden	14.07.2022	16.08.2022
007	Sächsisches Oberbergamt Freiberg	Kirchgasse 11, 09599 Freiberg	14.07.2022	11.08.2022
008	Landesamt für Straßenbau und Verkehr, NL Meißen	Heinrich-Heine-Straße 23c, 01662 Meißen	14.07.2022	27.07.2022
009	Deutsche Telekom Technik GmbH Dresden	Melitta-Bentz-Straße 10, 01099 Dresden	14.07.2022	10.08.2022
010	GDMcom GmbH Leipzig	Maximilianallee 4, 04129 Leipzig	14.07.2022	21.07.2022
011	Wasserversorgung Weißeritzgruppe	Dresdner Straße 301, 01705 Freital	14.07.2022	25.07.2022
012	Freitaler Stadtwerke GmbH	Potschappler Straße 2, 01705 Freital	14.07.2022	25.07.2022
013	Technische Werk Freital GmbH	Hainsberger Straße 1, 01705 Freital	14.07.2022	25.07.2022
014	Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal	Meißner Straße 151a, 01445 Radebeul	14.07.2022	15.08.2022
015	Landeshauptstadt Dresden	Freiberger Straße 39, 01067 Dresden	14.07.2022	20.08.2022
016	Stadtverwaltung Wilsdruff	Nossener Straße 20, 01723 Wilsdruff	14.07.2022	02.08.2022
017	Stadtverwaltung Tharandt	Schillerstraße 5, 01737 Tharandt	14.07.2022	19.08.2022
018	Stadtverwaltung Rabenau	Markt 3, 01734 Rabenau	14.07.2022	02.09.2022
019	Gemeindeverwaltung Bannewitz	Schulstraße 6, 01728 Bannewitz	14.07.2022	18.07.2022
020	Gemeindeverwaltung Klingenberg	Schulweg 1, 01774 Klingenberg	14.07.2022	20.07.2022
021	Industrie- und Handelskammer Dresden, Standortpolitik und Kommunikation	Langer Weg 4, 01239 Dresden	14.07.2023	-
022	SachsenEnergie AG, Regionalbereich Heidenau	Hauptstraße 110, 01809 Heidenau	14.07.2023	-

1.2 Übersicht der ausgebliebenen Stellungnahmen

- IHK Dresden
- SachsenEnergie AG Heidenau

1.3 Keine Anregung, Bedenken oder Hinweise hatten folgende Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden Kein Abwägungserfordernis

- Landesamt für Denkmalpflege
- Landesamt für Archäologie
- Landesamt für Straßenbau und Verkehr, NL Meißen
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- GDMcom GmbH Leipzig
- Wasserversorgung Weißeritzgruppe
- Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal
- Stadtverwaltung Wilsdruff
- Stadtverwaltung Tharandt
- Stadtverwaltung Rabenau
- Gemeindeverwaltung Bannewitz
- Gemeindeverwaltung Klingenberg

1.4 Hinweise und Anregungen, die in die Entwurfsbearbeitung eingeflossen sind – kein Abwägungserfordernis

- Landesdirektion Sachsen
- Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge
- Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Sächsisches Oberbergamt
- Freitaler Stadtwerke GmbH
- Technische Werke Freital
- Landeshauptstadt Dresden

2. Förmliche TöB- und Öffentlichkeitsbeteiligung

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

Nr.	Behörde / TöB	Anschrift	Datum Beteiligungsschreiben	Datum Stellungnahme
001	Landesdirektion Sachsen	09105 Chemnitz	08.05.2023	26.05.2023
002	Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	Schloßhof 2/4, 01796 Pirna	08.05.2023	12.06.2023
003	Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge	Meißner Straße 151a, 01445 Radebeul	08.05.2023	08.06.2023
004	Landesamt f. Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	August-Böckstiegel-Straße 3, 01326 Dresden	08.05.2023	08.06.2023
005	Sächsisches Oberbergamt Freiberg	Kirchgasse 11, 09599 Freiberg	08.05.2023	25.05.2023
006	Freitaler Stadtwerke GmbH	Potschappler Straße 2, 01705 Freital	08.05.2023	17.05.2023
007	Technische Werk Freital GmbH	Hainsberger Straße 1, 01705 Freital	08.05.2023	15.05.2023
008	Industrie- und Handelskammer Dresden, Standortpolitik und Kommunikation	Langer Weg 4, 01239 Dresden	08.05.2023	-
009	SachsenEnergie AG, Regionalbereich Heidenau	Hauptstraße 110, 01809 Heidenau	08.05.2023	-

2.2 Übersicht der ausgebliebenen Stellungnahmen

- IHK Dresden
- SachsenEnergie AG Heidenau

2.3 Keine Anregung, Bedenken oder Hinweise hatten folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – kein Abwägungserfordernis

- Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Regionalentwicklung
- Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Bauaufsicht und Bauordnungsrecht
- Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Denkmalschutz
- Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Siedlungshygiene
- Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Forsthoheit
- Freitaler Stadtwerke GmbH
- Technische Werke Freital GmbH

2.4 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB

Nr.	Einwender	Datum Stellungnahme
	- Keine	

2.5 Einwände, Hinweise oder Änderungen zum B-Plan

Nr.	TöB / sonstigen Träger öffentlicher Belange / Bürger	Bedenken Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung in der Planfassung	
Die Einwände, Hinweise oder Änderungen zum B-Plan / Satzung werden wie folgt berücksichtigt / nicht berücksichtigt				Ja	Nein
001	Landesdirektion Sachsen Stellungnahme vom 26.05.2023	aus Sicht der Raumordnung wurde zur vorgelegten Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 2. August 2022 Stellung genommen und dabei festgestellt, dass das geplante Vorhaben mit dem Ziel der Festsetzung eines Gewerbegebietes im Widerspruch zu einem im Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge festgelegten Vorranggebiet Rohstoffabbau steht. Vorranggebiete sind Ziele der Raumordnung, an die Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen sind. Diese Einschätzung behält auch zu der aktuell vorliegenden Planfassung vom Februar 2023 und den darin vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen sowie den zusätzlich vorgelegten Unterlagen ihre Gültigkeit. Bis zur Entscheidung über die Zulässigkeit einer möglichen Abweichung von der regionalplanerischen Festlegung als Vorranggebiet Rohstoffabbau im Rahmen des beantragten Zielabweichungsverfahrens ist keine andere Bewertung aus raumordnerischer Sicht möglich. Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 2. August 2022.	<u>Den Forderungen wurde bereits entsprochen.</u> Die Landesdirektion Sachsen hat mit Bescheid vom 09.11.2023 festgestellt, dass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Wurgwitz“ der Großen Kreisstadt Freital und für die damit in Verbindung stehende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Großen Kreisstadt Freital eine Abweichung vom zeichnerisch festgelegten Ziel Vorranggebiet Rohstoffabbau RA 68 laut Karte 2 – Raumnutzung des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge zugelassen wird.		X
002	Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Stellungnahme vom 12.06.2023	Bauleitplanung Zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Die Entwurfsbeteiligung dazu findet im selben Zeitraum wie die des Bebauungsplanes statt. Das Verfahren wird parallel geführt.	<u>Den Forderungen hinsichtlich des Zielabweichungsverfahrens wurde bereits entsprochen.</u> Die Landesdirektion Sachsen hat mit Bescheid vom 09.11.2023 festgestellt, dass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Wurgwitz“ der Großen Kreisstadt Freital und für die damit in		X

	Das zu führende Zielabweichungsverfahren soll parallel bei der Landesdirektion Sachsen geführt werden. Wie ist der Stand im Verfahren? Ist der Antrag bereits gestellt bzw. gibt es bereits erste Aussagen über einen möglichen Verlauf des Verfahrens? Das angestrebte Zielabweichungsverfahren muss zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgreich abgeschlossen zu sein. Ansonsten leidet der Satzungsbeschluss an einem beachtlichen Mangel. Es ist darauf zu achten, dass die Planzeichenerklärung nicht mit den Textlichen Festsetzungen vermischt wird. In der Planzeichenlegende sind alle Begriffe und Symbole erklärt, die in der Planzeichnung festgesetzt und abgebildet sind. Die Textlichen Festsetzungen sind die Sammlung aller im Bebauungsplan zu treffender (rechtlich bindender) Festsetzungen. Diese können bereits in der Planzeichnung festgesetzt sein oder erst im Schriftlichen formuliert werden. Darüber hinaus stellen die Textlichen Festsetzungen einen eigenständigen Bestandteil der Planurkunde dar, welcher sich auf die rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches sowie weiterer gesetzlicher Verordnungen bezieht. Das Baufeld ist in sich und in Bezug auf seine Lage im Planbereich eindeutig, ausgehend von einem unveränderlichen Bezugspunkt, zu vermaßen. In den Textlichen Festsetzungen ist eine externe Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Ein Nachweis	Verbindung stehende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Großen Kreisstadt Freital eine Abweichung vom zeichnerisch festgelegten Ziel Vorranggebiet Rohstoffabbau RA 68 laut Karte 2 – Raumnutzung des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge zugelassen wird. <u>Den Hinweisen wird nicht gefolgt.</u> (Zeichnerische und textliche) Festsetzungen eines Bebauungsplans als Rechtsnorm im materiellen Sinn müssen den aus dem Rechtsstaatsgebot des Art. 20 Abs. 3 GG abzuleitenden Geboten der Bestimmtheit und Normenklarheit entsprechen. Dies ist bei dem vorliegenden Bebauungsplan gewährleistet. § 9 BauGB enthält den abschließenden Katalog der Festsetzungen, die eine Gemeinde in einem Bebauungsplan treffen kann. Weder das BauGB noch die PlanZV enthalten darüber hinaus Vorgaben an das Layout. Für die (nicht begründete) Forderung nach einer Vermaßung des Baufeldes hinsichtlich seiner Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine Rechtsgrundlage; sie ist im Übrigen zum rechtssicheren Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes – der auf den amtlichen Vermessungsdaten basiert – nicht erforderlich.		X
--	---	--	--	---

	über die rechtliche und tatsächliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahme muss bis zum Satzungsbeschluss vorliegen. Naturschutz Die vorgebrachten Hinweise zum Vorentwurf fanden weitestgehend Beachtung. <u>Artenschutz</u> Eine artenschutzrechtliche Betrachtung für die Fläche fand bislang nur im Rahmen von geplanten Baumfällungen statt. Das für die Bebauung vorgesehene Flurstück 184/3 der Gemarkung Wurgwitz weist auch trockene Standorte vor allem im Bereich des Walles sowie Randumgebung auf, welche u. a. Lebensraum für Reptilien sein können. Laut Entwurfsunterlagen ist u. a. die Öffnung des Erdwalles auf einer Breite von ca. 10 m zur Erschließung (verkehrliche Zuwegung) der Erweiterungsfläche geplant, sodass ein Eingriff in den trockenen Standort stattfindet. Die Abschätzung des Artenspektrums unter dem Aspekt der häufigen Kulturfolger kann fachlich nicht nachvollzogen werden. Hier ist eine Erfassung der Arten erforderlich. Das angrenzende Steinbruchgelände und der Hangwald lassen Vorkommen störungsempfindlicher Vogelarten (Greifvögel, Eulen, Heckenbrüter) erwarten. Vorkommen streng geschützter Reptilien in den Randbereichen des Planungsgebiets sind ebenfalls nicht auszuschließen.	Die externe Ausgleichsmaßnahme ist bereits Gegenstand der Festsetzungen zur Grünordnung und damit öffentlich-rechtlich gesichert (§ 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB). Eingriff und Kompensation betreffen ein und dasselbe Grundstück. D. h. der künftige Bauherr ist auch Eigentümer der Maßnahmenfläche E1, so dass auch die Flächenverfügbarkeit für die Kompensationsmaßnahmen ausreichend gewährleistet ist. <u>Den Forderungen wird überwiegend nicht gefolgt.</u> Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist (lediglich) zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände einem Vollzug des Bebauungsplanes entgegenstehen und der Bebauungsplan damit an seiner Erforderlichkeit scheitert. Zu den Einzelheiten der Prüfung wird auf die Ausführungen unter Punkt 5 der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes bzw. den Umweltbericht verwiesen. Weder bei der Abfrage zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der durchzuführenden Umweltprüfung im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf noch mit der vorstehenden Stellungnahme hat die Große Kreisstadt Freital hinreichend konkrete Informationen zum Vorkommen streng und besonders geschützter Arten erhalten bzw. werden entgegenstehende artenschutzrechtliche Verbote konkret benannt. Ausweislich der o. g. Ausführungen ist festzustellen, dass aufgrund der durchgeführten		X
--	--	--	--	---

		Der gesamte Bereich des Walles sowie die Randbereiche der zur Bebauung vorgesehenen Fläche ist von einem Fachbüro einer artenschutzrechtlichen Untersuchung zu unterziehen und in einem Gutachten festzuhalten. Sollten Vorkommen nachgewiesen werden, sind entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu planen und Ersatzhabitate zu schaffen. Die zur Fällung vorgesehenen Bäume sind gründlich auf Höhlen und Spalten zu kontrollieren. Sofern die Gehölze diese aufweisen, ist eine ökologische Fällbegleitung abzusichern. Für verlustig gehende Höhlen sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen in Form von Nisthilfen zu planen. <u>Regenrückhaltebecken</u> Laut Planunterlagen ist auf der Fläche bereits ein Regenrückhaltebecken vorhanden. Das Becken ist in seiner Ausführung so zu gestalten, dass es keine Falle für Tiere ist. Die Ränder sind mit entsprechenden Matten auszulegen und Ausstiegshilfen für Tiere anzulegen. Außerdem sind im Rahmen der Sanierung die Reproduktionszeiten der Amphibien zu beachten. <u>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</u> Der Bilanzierung gemäß Punkt 6.2 wird gefolgt. Mit der Kompensation "Anlage einer Streuobst- wiese" wird das Vorhaben nicht vollständig kompensiert. Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 4.052 WE. Für dieses Defizit ist noch eine Maßnahme zu finden bzw. stehen Maßnahmen aus dem Ökoko-Konto zur Verfügung. Es besteht die Möglichkeit zum Kauf von Ökopunkten in Höhe von 4.052 WE, welche vertraglich bereits vorgebunden werden können.	Planungsrecherchen eindeutig festgestellt werden kann, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände dem Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes gerade nicht entgegenstehen. Durch entsprechende Maßnahmen – die als Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt sind bzw. unter Punkt 5 der Begründung bzw. im Umweltbericht detailliert beschrieben sind – beim Vollzug kann ausgeschlossen werden, dass gegen Artenschutzbestimmungen verstoßen wird. Sowohl Beeinträchtigungen von besonders und streng geschützten Arten als auch der Eintritt eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG können daher ausgeschlossen werden Eine (mögliche) Umgestaltung bzw. Sanierung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Demzufolge sind Anforderungen, die sich aus den Verbotstatbeständen des Artenschutzes ergeben, auf der Ebene der Ausführung durch die zuständige Behörde direkt geltend zu machen. Für die Ausgleichsregelung gelten ausschließlich die Vorschriften des BauGB; die §§ 14 bis 17 BNatSchG sind aufgrund der Vorgaben des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nicht anwendbar. Insofern gehen alle diesbezüglichen Forderungen und Vorschläge – insbesondere die Forderung zu einer Vollkompensation – mangels Rechtsgrundlage ins Leere.		X X
--	--	---	---	--	-------------------

		Welche Maßnahmen aus dem Ökokonto zur Verfügung stehen teilt ihnen Frau Schmidt von der unteren Naturschutzbehörde mit. Frau Schmidt erreichen Sie wie folgt: Franziska.schmidt@landrat-amt-pirna.de. Grundsätzlich sind Kompensationsmaßnahmen dauerhaft zu erhalten. Dazu muss abgesichert werden, dass die Bäume einen regelmäßigen Form- und Pflegeschnitt erhalten und bei extremer Trockenheit gewässert werden. Ausfälle sich zu kompensieren. Der Unterwuchs ist entsprechend der Biotopvorschrift als artenreicher Unterwuchs zu entwickeln und maximal zweimal im Jahr zu mähen. Die Bäume sich fachgerecht zu pflanzen, mit Wühlmausschutz zu versehen, einem Dreibock zu sichern und ggf. mit Verbisschutz (Wildtiere) zu versehen. Der Dreibock muss in regelmäßigen Abständen kontrolliert werden, um Verletzungen der Gehölze durch einschneiden der Haltungen zu vermeiden. Die Kompensationsmaßnahmen sind dinglich zu sichern und im Kompensationsmaßnahmen- Informationssystem (Koka-Nat) zu erfassen. Eine Einspeisung der Daten in das Fachverfahren KoKa-Nat hat durch den Vorhabenträger oder durch ihn beauftragte Dritte (z. B. Planungsbüros) zu erfolgen. Das Vorhaben Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Wurgwitz" ist mit Beschluss und Erlangen der Rechtskraft als Bauprojekt einschließlich der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen unaufgefordert vom Antragsteller bzw. einem von	Die geforderten Maßnahmen sind bereits Gegenstand der Festsetzungen zur Grünordnung und damit öffentlich-rechtlich gesichert (§ 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB). Einer zusätzlichen privatrechtlichen Sicherung bedarf es nicht, da der künftige Bauherr auch Eigentümer der Maßnahmenfläche E1 ist, so dass auch die Flächenverfügbarkeit für die Kompensationsmaßnahmen ausreichend gewährleistet ist. Die Forderung zur Einspeisung der Daten in das Kompensationsflächenkataster ergibt sich unmittelbar aus der SächsÖKoVO und bedarf keiner Verankerung im vorliegenden Bebauungsplan.		
--	--	---	--	--	--

		ihm beauftragten Planungsbüro in das Kompensationsflächenkataster der Umweltverwaltung Sachsen (KoKa-Nat- 3) einzupflegen. Der dafür notwendige Gastzugang zum Fachprogramm wird unter Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde durch die LISt GmbH erteilt. Dieser externe Zugang ist zeitlich befristet. Nachdem die externe Bearbeitung beendet wurde, wird die Fachbehörde informiert und prüft die bearbeiteten Daten, um sie dann zu übernehmen, zu verwerfen oder erneut frei zu geben. Fortführende Hinweise zur externen Bearbeitung sind dem Anwenderhandbuch zum Fachverfahren zu entnehmen. Dieses ist im Internet unter folgender URL eingestellt: https://www.list.sachsen.de/download/KISS_KoKa-Nat_Handbuch.pdf <u>Erläuterung dazu:</u> Jeder Eingriffsverursacher bzw. Vorhabenträger ist zur Durchführung landschaftspflegerischer Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft und deren langfristige Sicherung verpflichtet. Das Kompensationsflächenkataster (§ 11 Abs. 2 Sächsisches Naturschutzgesetz) dient der Erfassung von festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sowie von Flächen auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt wurden. in das Kataster können auch Flächen aufgenommen werden, die für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen geeignet sind. Die Landkreise als untere Naturschutzbehörden sind zuständig für die Prüfung, Bewertung und Zustimmung der Kompensationsmaßnahmen und			
--	--	--	--	--	--

	führen die entsprechenden Kompensationsflächenkataster. <u>Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen</u> Für 1000 m² bebauter Fläche ist die Pflanzung von mindestens einem hochstämmigen heimischen großkronigen Laubbaum vorgesehen. Diese Maßnahme ist im Plan (Planzeichnung oder Textliche Festsetzungen) mit zu erfassen. Der dauerhafte Erhalt der Gehölze ist zu sichern. Für Gehölze, welche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Fällung vorgesehen sind, unterliegen der örtlichen Gehölzschutzsatzung der Stadt Freital und werden entsprechend dieser kompensiert. Die Kompensation der Gehölze ist ortsnah durchzuführen. Immissionsschutz Aus der Sicht des Lärmschutzes bestehen zu den Erweiterungen zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Wurgwitz weiterhin Nachforderungen und Gesprächsbedarf. <u>Nachforderungen</u> • Aktualisierung der Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Wurgwitz • Ermittlung der zusätzlichen Emissionskontingente zu den bereits bestehenden Emissionskontingenten des rechtskräftigen Bebauungsplanes <u>Begründung</u> Im Bebauungsplanverfahren "Gewerbegebiet Wurgwitz" wurde eine Schallimmissionsprognose des Akustik Bureaus Dresden, ABO 42611-01/18	Die geforderte Maßnahme ist bereits Gegenstand der Festsetzungen zur Grünordnung. Anforderungen, die sich aus der Gehölzschutzsatzung der Großen Kreisstadt Freital ergeben, sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. <u>Den Forderungen wurde bzw. wird teilweise gefolgt.</u> Aufgrund der Forderung der Immissionschutzbehörde wurde eine Aktualisierung der Schallimmissionsprognose hinsichtlich der möglichen Auswirkungen durch bauliche Maßnahmen für die Geräuschemissionen an den maßgebenden Immissionsorten veranlasst. Die diesbezügliche Stellungnahme des Ingenieurbüros Ulbricht GmbH vom 12.03.2024 wird der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan als weitere Anlage beigelegt. Aufgrund der Tatsache, dass die maßgebenden Immissionsorte auch weiterhin nicht im Einwirkungsbereich des Vorhabens liegen bzw. sich durch die untersuchten baulichen			X X
--	--	---	--	--	-------------------

		vom 28.02.2018 erstellt und verwendet, die entsprechende Emissionskontingente ermittelt hat. Aufbauend auf dieser Prognose können für die Erweiterungsflächen zum Bebauungsplan ebenfalls Emissionskontingente ermittelt werden, die in den Textlichen Festsetzungen sowie in den Planzeichnungen festgesetzt werden. Es bestehen Unklarheiten in Bezug auf die Äußerungen, im Umweltbericht zum Punkt 2.6.5 Immissionsschutz und Lärm, dass keine Rechtsgrundlage für die bestehenden Festsetzungen bestünden etc. Die bereits angeforderten Nachforderungen wurden nicht untersucht. Um diese Thematik grundlegend zeitnah zu erörtern, würde ein Gesprächstermin mit dem derzeitigen Anlagenbetreiber (Fa. Becker Umweltdienst), Schallschutzbüro, Planungsbüro sowie den entsprechenden Fach- und Sachgebieten des Landratsamtes als hilfreich erscheinen.	Maßnahmen keine relevanten Auswirkungen ergeben, sind aus Sicht der Großen Kreisstadt Freital durch den Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Auch der Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde sind konkrete Hinweise auf zu erwartende immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu entnehmen. Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung von Emissionskontingenten ist § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Danach können für die in den §§ 4 bis 9 BauNVO bezeichneten Baugebiete im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet nach der Art der Betriebe und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. Nach der ständigen Rechtsprechung des BVerwG wird ein Baugebiet gegliedert, wenn es in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird. Da auch bei Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets zu wahren ist, muss es in jedem intern gegliederten Baugebiet allerdings ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung geben. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung eines einzelnen gewerblichen Betriebes geschaffen werden, so dass es offensichtlich keinerlei städtebauliches Erfordernis gibt, das Plangebiet zu gliedern. Ergänzend wird auf die Rechtsprechung des BVerwG verwiesen, wonach sich die Frage der Zuordnung von "Lärmrechten" nicht stellt, wenn der Bebauungsplan nur ein		X
--	--	---	---	--	---

		Gewässerschutz Zum Bebauungsplan in Form des Entwurfs bestehen gegenwärtig Bedenken. <u>Gründe</u> Eine plausible Möglichkeit der Sicherung der trink- und abwassertechnischen Erschließung für einen neuen / einen Gewerbebeerweiterungs-standort ist hier gegenwärtig nicht gegeben. Trotzdem soll die Ansiedlung von jeglichen Gewerbebetrieben und von (Betriebs)Wohnungen zulässig sein, die jedoch eine gesicherte Trink- und Abwasserentsorgung benötigen. Die Unterlagen zum Bebauungsplan enthalten auch keine Informationen, wie mit einem solchen Fall der Ansiedelung umgegangen werden soll. Selbst wenn eine Trinkwasserversorgung verzichtbar sein sollte, ist ggf. eine zentrale Entsorgung von verunreinigtem Niederschlags-/Abwasser notwendig. Eine dauerhaft dezentrale Erschließung ist ausgeschlossen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist nicht über eine öffentliche Straße, sondern nur über die Flächen des nördlich angrenzenden Gewerbebestandes möglich. Die derzeitige Nutzung dieses Gewerbebestandes wurde nach Immissionsschutzrecht mit einem umlaufenden Wall zugelassen, der funktional der Regenwasserrückhaltung	einziges Vorhaben zulässt (Urteil vom 07.12.2017, 4 CN 7.16). Im Ergebnis kann die Große Kreisstadt Freital davon ausgehen, dass weitere Festsetzungen zum Immissionsschutz nicht erforderlich sind. Auf die Ausführungen unter Punkt 3 der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan wird verwiesen. <u>Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.</u> <u>Allgemein:</u> Die Sicherung der Erschließung betrifft ausschließlich den Vollzug eines Bebauungsplanes bei der Frage der Zulässigkeit von Vorhaben und nicht den Bebauungsplan als solches. Demzufolge ist der Nachweis der gesicherten Erschließung für das einzelne Vorhaben (erst) im nachfolgenden Genehmigungsverfahren-/Baugenehmigungs- bzw. immissionschutzrechtlichen Verfahren zu erbringen. Nur wenn die in der Begründung zum Bebauungsplan getroffenen Aussagen zu einer möglichen Erschließung der zukünftigen Vorhaben erkennen ließen, dass der Bebauungsplan nicht vollziehbar wäre, könnte er so nicht erlassen werden. Dies ist hier nicht der Fall. Darüber hinaus wird eine redaktionelle Korrektur in den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen vorgenommen, in dem ausnahmsweise zulässige Wohnungen aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestrichen werden.		
--	--	---	--	--	--

		(T=30a) und der Rückhaltung im Havariefall dient. Der Wall wurde bereits widerrechtlich geöffnet und müsste zur Herstellung der Wegeverbindung dauerhaft geöffnet bleiben. Inwieweit der ungenehmigt geöffnete Wall als Erschließungsweg offenbleiben und im Bebauungsplan als örtliche Verkehrsfläche festgesetzt werden kann und welche Schutzmaßnahmen daraufhin für die ordnungsgemäße weitere Nutzung des nördlichen Gewerbebestandes im Bereich der Walldurchfahrt erforderlich sind, ist nicht geklärt. <u>Feststellungen</u> Die Firma Becker Umweltdienste GmbH hat sich auf Grundlage eines seit 2018 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auf dem nördlichen Standort des Gewerbegebietes Wurgwitz (Umnutzung ehemaliger Gewerbebestandes Betonsteinwerk) angesiedelt und betreibt hier eine Anlage zur Lagerung und Behandlung von Abfällen. Mit der Ausweisung der neuen südlich gelegenen Gewerbegebietsfläche sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung dieses Gewerbebestandes geschaffen werden, da die Firma Becker Umweltdienste GmbH im Zuge einer Betriebserweiterung Lagerflächen und Lagergebäude zur Verwertung und Aufbereitung von Altholz erschließen möchte. Entsprechend der Planzeichnung (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise ...) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Erweiterung Gewerbegebiet Wurgwitz" grundsätzlich eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art, bis hin zu Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, auch unabhängig von einer Bewirtschaftung durch die Fa. Becker Umweltdienste GmbH möglich. Das Vorhabengebiet umfasst eine Gewerbefläche	Um sicher zu gehen, dass bei einem möglichen Eigentümerwechsel keine Forderungen zur Erschließung an die Stadt Freital gestellt werden können, wird die zulässige Art der baulichen Nutzung noch einmal eingeschränkt, in dem nur Lagerhäuser und Lagerplätze für allgemein zulässig erklärt werden. Somit bestehen zweifelsfrei keine Bedenken zur Trinkwasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung. Die Festsetzungen auf der Planzeichnung und der Text der Begründung werden entsprechend redaktionell korrigiert.		
--	--	--	---	--	--

		von 1,44 ha bei einer Gesamtfläche von 1,8 ha. Die Erweiterungsfläche befindet sich im Einzugsgebiet der Wiederitz, welches stark hochwassergefährdet ist. Die bestehende gewässernahe Bebauung ist bereits bei relativ häufig auftretenden Hochwasserereignissen betroffen. Da aufgrund der örtlichen Verhältnisse ökonomisch sinnvolle Möglichkeiten für eine technische Verbesserung des Hochwasserschutzes fehlen, weist der mittlerweile fast fertiggestellte Hochwasserrisikomanagementplan als Hochwasserschutzmaßnahme im Einzugsgebiet die Ausbindung von Regenwassereinleitungen und u. a. Flächenentsiegelungen aus. Dem läuft die hier beabsichtigte Flächenneuversiegelung zuwider. Deshalb ist mit einem entsprechenden Regenwassermanagement sicherzustellen, dass in Folge der Flächenneuversiegelung keine nachteiligen hydraulischen Auswirkungen sowohl bei häufigen als auch bei seltenen Ereignissen entstehen können. Die Erschließungssicherung bzgl. der Niederschlagsentwässerung des nördlichen Gewerbebestandes basiert gegenwärtig auf einer zwischen der Firma Becker und der Firma Faber geschlossene Nutzungsvereinbarung zur Mitnutzung deren im Rahmen des Steinbruchbetriebes errichteten Regenrückhaltebeckens (RRB 2) im Rahmen der vom Sächsischen Oberbergamt erteilten gültigen Einleiterlaubnis vom 25. Februar 2010. Die Mitnutzung ist insoweit ein Kompromiss, der aus der Entwicklung des nördlichen Gewerbebestandes aus dem alten Gewerbebestandort Betonsteinwerk und dadurch vorhandene Entwässerungssysteme resultiert. Es besteht für den zu entwickelnden südlichen Gewerbebestandort ebenso wie auch für den			
--	--	--	--	--	--

		umgenutzten nördlichen Gewerbestandort gegenwärtig keine Möglichkeit einer Ableitung von Sanitärabwasser und von gewerblichem Abwasser in einen öffentlichen Schmutzwasserkanal. Gewerbliches Abwasser umfasst dabei auch belastetes Niederschlagswasser (z. B. mit wassergefährdenden Stoffen), welches zwingend einem Schmutzwasserkanal zuzuleiten ist. Die auf der Erweiterungsfläche vorgesehene Niederschlagswasservorbehandlung ist auf den Rückhalt von abfiltrierbaren Stoffen beschränkt. Das Wasserdargebot aus der vorhandenen Brunnenanlage am nördlichen Gewerbestandort ist für eine Trinkwasserversorgung des südlichen Gewerbestandortes ungeeignet. In der Begründung zum Bebauungsplan ist u. a. ausgeführt, dass: • die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über den vorhandenen nördlichen Firmenstandort erfolgt (Festsetzung einer neuen Verbindung in einer Breite von ca. 10 m als örtliche Verkehrsfläche), • die technische Ver- und Entsorgung grundsätzlich als gesichert zu betrachten ist, • der Begründung als Anlage eine Zuarbeit mit der Zusammenstellung der Unterlagen für die Medien Schmutzwasser, Regenwasser und Trinkwasser beigelegt ist, • eine Trinkwasserversorgung für die Erweiterungsfläche nicht erforderlich ist. Die v. g. Erschließungsplanung für die Erweiterungsfläche weist u. a. aus, dass: • zur Niederschlagsentwässerung dem bestehenden Regenrückhaltebecken (RRB) 2 das RRB 3 mit einem Rückhaltevolumen von 435 m³ und einem maximalen Drosselabfluss von 6,8 l/s			
--	--	---	--	--	--

		vorgeschaltet wird, • dem RRB 3 eine Vorbehandlungsanlage zur Sicherstellung der Mindestanforderungen an die Reinigungsleistung nach DWA-A 102 vorgeschaltet wird (Wirkungsgrad 62,2 %), • für das Grundstück schmutzwasserseitig kein Anschluss an die öffentliche Abwasserkanalisation vorgesehen ist, • die Schmutzwasserentsorgung der Lagerboxen ausschließlich über Pumpen und Saugfahrzeuge realisiert werden soll und die sanitären Anlagen im benachbarten Bestandsgebiet genutzt werden, • auf dem Grundstück keine Trinkwasser-versorgung geplant ist, da hierfür kein Bedarf besteht. Der Umweltbericht weist u. a. aus, dass: • die Erodierbarkeit durch Wasser in Abhängigkeit von der Bodenart des Oberbodens laut Auswertungskarte Bodenschutz als sehr hoch einzuschätzen ist, • die Ableitung von Niederschlagswasser zur Wiederitz zu einem Anstieg der Hochwassergefahr führen kann, die durch Regenwasserrückhaltung ausgeglichen werden soll, • in den nebenliegenden sommerwarmen Tieflandsbach (geschütztes Biotop) nicht eingegriffen wird. Die Ausweisung einer Gewerbegebiets-Erweiterungsfläche bedarf aus unserer Sicht der Erschließungssicherung mittels einer zentralen öffentlichen Ver- und Entsorgungslösung. Der nördliche Gewerbestandort ist gemäß bestätigtem Abwasserbeseitigungskonzept gegenwärtig mit einer dauerhaft dezentralen Erschließung erfasst. Dies ist für die derzeitige Nutzung bereits fragwürdig und kann für die zusätzliche Gewerbegebietsfläche unter			
--	--	---	--	--	--

		Berücksichtigung der zulässigen Nutzungen nicht aufrechterhalten werden. Unsererseits wird eine zentrale Ver- und Entwässerungslösung und eine Änderung des Abwasserbeseitigungskonzepts für beide Standorte für erforderlich gehalten. Ungeklärt ist aus unserer Sicht auch, wie die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung, die Niederschlagswasserrückhaltung/-ableitung sowie die Zuwegung für die Gewerbebeerweiterungsfläche im Fall eines Eigentümerwechsels oder Nutzung durch eine Drittfirma erfolgen soll. Forderungen 1. <u>Es bestehen folgende Anforderungen an die weitere Erschließungsplanung bzgl. Niederschlagsentwässerung:</u> 1.1 Das für die Erweiterungsfläche geplante RRB 3 (unterirdisch ausgeführt) soll vor das RRB 2 in Reihe geschaltet werden. Das erforderliche Leistungsgefälle muss gesichert sein und ist nachzuweisen. 1.2 Die Entwässerung der gesamten Gewerbefläche zum RRB 3 im freien Gefälle muss gesichert sein und ist nachzuweisen. 1.3 Die Berechnung der benötigten Rückhaltevolumen mit KOSIM-Modell liegt nur als Ergebnis vor und kann nicht nachvollzogen werden. Eine überschlägige Berechnung nach DWA A 117 mit den vorliegenden Angaben: $RRB\ 3\ V_r = 435\ m^3\ Q_{dr} = 6,8\ l/s$ $RRB\ 2\ V_r = 479\ m^3\ Q_{dr} = 10,7\ l/s$ entspricht einem Rückhalt für Starkniederschlagsereignisse $T=10a$. 1.4 An das RRB 2 darf nur der Drosselabfluss des RRB 3 angeschlossen werden. Die Notentlastung des RRB 3 darf nicht in das RRB 2 erfolgen oder an den der Wiederitz zufließenden Bach an anderer Stelle angebunden oder diesem auf			X
			<u>Zu 1.:</u> Die Forderungen betreffen ausschließlich den Vollzug und sind bei der Erstellung des Nachweises der gesicherten Erschließung durch den Bauherrn zu beachten.		X

		andere Art konzentriert zugeleitet werden. Hierzu ist ein diffuser Überlauf auf die südlich der Gewerbebeerweiterungsfläche geplante Biotopfläche zu realisieren, so dass das natürliche Abflussverhalten der Erweiterungsfläche in Bezug auf den Hochwasserschutz und den Bach als geschütztes Biotop grundsätzlich erhalten bleibt. 2. <u>Es bestehen folgende Anforderungen zur Überarbeitung der Festsetzungen im Rechtsplan (sofern das nicht möglich ist, an eine sonstige rechtssichere Regelung):</u> 2.1 Die Fläche für das Regenrückhaltebecken und die Vorbehandlungsanlage ist im Rechtsplan festzusetzen (bisher nur als Hinweis enthalten). 2.2 Die für die verkehrliche Erschließung vorgesehene Öffnung des Walls auf einer Breite von ca. 10 m greift in die Fläche zur Regenwasser-rückhaltung (T=30a) im bestehenden nördlichen Gewerbebestand ein, da der Wall diese funktional begrenzt. Einem Verzicht auf diesen Rückhalt stehen wasserrechtliche Belange entgegen. Die Öffnung ist deshalb nur unter der Bedingung möglich, dass hier eine Schwelle in für den Rückhalt erforderlicher Höhe (die Schwellenhöhe ist hydraulisch nachzuweisen) eingebaut wird. Dies ist im Rechtsplan festzusetzen. Es ist zu beachten, dass die Nutzung des geplanten Verkehrsweges je nach Starkniederschlag eingeschränkt ist, da Fahrzeuge durch eingestauten Gelände fahren müssten. 2.3 Es ist festzusetzen oder zu sichern, dass die Wasserversorgung bis zur Errichtung eines Anschlusses an das öffentliche Trinkwassernetz über die Brunnenanlage auf dem Flurstück der Gemarkung Wurgwitz zu erfolgen hat, hinsichtlich Menge oder Beschaffenheit jedoch kein Anspruch besteht.			
			<u>Zu 2.:</u> Sowohl das Regenrückhaltebecken als auch die Vorbehandlungsanlage sind als bauliche Anlagen/Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO innerhalb der festgesetzten gewerblichen Baufläche zulässig. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis den genauen Standort durch entsprechende Festsetzung festzulegen. Dies kann im Vollzug erfolgen. Der Wall ist bereits „geöffnet“. Die Festsetzung einer örtlichen Verkehrsfläche – an Stelle der im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wurgwitz“ festgesetzten gewerblichen Baufläche – beinhaltet lediglich die Nutzung und nicht die bauliche Ausgestaltung.		

		2.4 Es ist festzusetzen oder zu sichern, dass sich bis zur Errichtung eines Anschlusses an das öffentliche Abwassernetz keine Nutzungen auf der Gewerbebeerweiterungsfläche ansiedeln können, bei denen gewerbliches Abwasser anfällt. Gleiches gilt für Nutzungen, bei denen belastetes Niederschlagswasser anfällt, das aufgrund seiner Beschaffenheit nicht über die Regenwasserrückhaltanlage abgeleitet werden darf (z. B. mit wassergefährdenden oder sonstigen Stoffen verunreinigtes Niederschlagswasser). Ebenso ist anfallendes Sanitärabwasser abflusslos zu sammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen. Da es sich hier nicht um eine bereits vorhandene und nur umzunutzende, sondern neu zu erschließende Fläche handelt, wird z. B. Lagerboxen in Verbindung mit Sammelgruben nicht zugestimmt. 2.5 Aus Vorsorgegründen sind zum Schutz des neben-/unterliegender Gewässer und Biotope Festsetzungen zur Löschwasserrückhaltung in der Erweiterungsfläche erforderlich. <u>3. Hinweise</u> 3.1 Wird abweichend von der derzeitigen Planung der Ableitung des Drosselabflusses in das RRB 2 im Zusammenhang mit der Sicherung der Niederschlagsentwässerung eine separate Einleitung in den der Wiederitz zufließenden Bach beabsichtigt, sind die Voraussetzungen für die dafür erforderliche Einleiterlaubnis unter qualitativer und quantitativer Nachweisführung gemäß DWA-A 102 bzgl. des Einleitgewässers (Biotop) vorzulegen. Die Einleitung von belastetem Niederschlagswasser in Gewässer ist nicht erlaubnisfähig. Die Erschließungssicherung für belastetes Niederschlagswasser ist entsprechend nachzuweisen.	Die genannten wasserrechtlichen Belange und damit die bauliche Ausgestaltung sind (erst) im Vollzug zu beachten. Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes stehen dem nicht entgegen. Die geforderte Festsetzung/Regelung ist weder städtebaulich erforderlich, noch gibt es hierfür eine Rechtsgrundlage. Es wird auf die allgemeinen Ausführungen verwiesen. Ein Vorhaben, dessen Erschließung nicht gesichert ist, ist planungsrechtlich unzulässig (§ 30 Abs. 1 BauGB), Dazu bedarf es weder einer Festsetzung noch einer sonstigen Sicherung. Auch diese Forderung betrifft ausschließlich den Vollzug und erfordert keine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan. <u>Zu 3.:</u> Die Hinweise betreffen ebenfalls ausschließlich den Vollzug und sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.		X
--	--	---	--	--	---

		3.2 Die Errichtung des (in der Erweiterungsfläche geplanten) Regenrückhaltebeckens bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung (zur Notentlastung s. Pkt. 1.4.). Abfall, Boden und Altlasten Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Wurgwitz“ Bedenken. Diese können ausgeräumt werden, wenn die im Umweltbericht dargelegten Schutzmaßnahmen für den Boden als Textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. <u>Altlasten/Bodenschutz</u> Gemäß der Begründung einschließlich des Umweltberichtes zum Bebauungsplan wird die Gewerbefläche ca. 1,4 ha umfassen. Es ist mit einer Neuversiegelung von ca. 1,2 ha Fläche/Boden zu rechnen. Durch die Neuversiegelung gehen natürliche Bodenfunktionen unwiederbringlich verloren. Bei Unvermeidbarkeit des Vorhabens sind diese durch Entsiegelung im gleichen Umfang bzw. alternativ durch andere bodenfunktionale Kompensationsmaßnahmen (z. B. Erosionsschutzmaßnahmen) auszugleichen. Gemäß Umweltbericht stehen keine derartigen Flächen in der näheren Umgebung des Bebauungsplanangebotes für die v. g. Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung, sodass lediglich durch naturschutzrechtliche Maßnahmen (Anlegen einer Streuobstwiese) der Eingriff in Boden und Fläche kompensiert werden soll. Um auf den Schutz des Bodens dennoch im weiteren Verfahren entsprechend einzugehen, sind nachfolgende Sachverhalte (vgl. Umweltbericht S. 29 Punkt 5.2 „Verminderungs- und Schutzmaßnahmen“) als Textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.			X
--	--	---	--	--	---

		<u>1. Eingriff in Altablagerung unter Begleitung:</u> Auf dem überplanten Flurstück 184/3 der Gemarkung Wurgwitz (Bereich vorhandenes Regenrückhaltebecken) befindet sich eine im Sächsischen Altlastenkataster erfasste Altablagerung (Altlastenkennziffer: 90100183; Bezeichnung: „Zöllmener Straße“). Erfolgen Eingriffe in den Boden im Bereich der Altablagerung, so sind die Maßnahmen ingenieurtechnisch von einem Sachverständigen bzw. einer Untersuchungsstelle, die über die erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit entsprechend Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) verfügen, fachtechnisch zu begleiten und zu dokumentieren. <u>2. Feststellungen von Kontaminationen:</u> Werden während der Bauarbeiten bisher unbekannte Kontaminationen oder schädliche Bodenveränderungen festgestellt (z. B. wahrnehmbar durch Geruch oder abweichendes Aussehen und Beschaffenheit bzw. vorhandene Abfälle), ist dies nach § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) unverzüglich beim Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge als zuständige untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Bauarbeiten sind bis zur Abstimmung mit der Behörde einzustellen. Die Stelle ist so zu sichern, dass eine Kontaminationsausbreitung verhindert wird. <u>3. Maßnahme zum Bodenmanagement:</u> Es ist ein Konzept zum Bodenmanagement zu erarbeiten, in dem die Zwischenlagerung sowie der weitere Verbleib (Verwertung) des Bodenmaterials (insbesondere des wertvollen Oberbodens) für die Ausführungsplanung geplant werden. <u>4. Zwischenlagerung von Boden:</u>	<u>Den Forderungen kann nicht gefolgt werden.</u> Für die geforderten Festsetzungen gibt es im abschließenden Katalog des § 9 BauGB keine Rechtsgrundlage. Deshalb sind die einzelnen Sachverhalte – die im Übrigen fast ausschließlich den Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes betreffen – Bestandteil der Ausführungen zu den Verminderungs- und Schutzmaßnahmen unter Punkt 5.2 des Umweltberichtes. Bereits aufgrund der zitierten Rechtsvorschriften sind die Anforderungen auf der Vollzugsebene zu beachten, unabhängig davon, ob es sich um Maßnahmen innerhalb eines Bebauungsplanes handelt oder nicht.		
--	--	---	---	--	--

		Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zu nehmenden Fläche vorhandener Oberboden (Mutterboden) abzuschieben, in Mieten zwischenzulagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Ist eine Zwischenlagerung des Oberbodens über drei Monate während der Vegetationsperiode zu erwarten, sind die Mieten zu begrünen. Diesbezügliche Regelungen zu Bodenabtrag, -trennung und -lagerung enthalten die DIN 18300, 18915 und 19731. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischenzulagern. Die unterschiedlichen Bodenschichten dürfen nicht vermischt werden. Boden soll möglichst wieder vor Ort verwendet werden. <u>5. Wiederherstellung von Flächen:</u> Die Flächeninanspruchnahme ist so gering als möglich zu halten. Beanspruchte Flächen sind wiederherzustellen und Eingriffe in den umgrenzenden Wall – insbesondere im Bereich der neuen Zufahrt im Norden – sind an das anstehende Gelände anzupassen bzw. sind geländeregulierende Maßnahmen erforderlich, die ein Abschwemmen von Boden, z. B. bei Starkregen, verhindern. Zur Geländeregulierung und Baugrubenverfüllung vorgesehenes Material muss die Vorsorgewerte der BBodSchV erfüllen. <u>Begründung:</u> Zu 1.: Die ingenieurtechnische Begleitung und Dokumentation der geplanten Baumaßnahme ist erforderlich, um bei Antreffen kontaminierter Bereiche entsprechend reagieren zu können sowie die ordnungsgemäße Entsorgung ggf. kontaminierten Aushubmaterials sicher zu stellen. Zu 2.:			
--	--	--	--	--	--

		Mit Ausnahme des Flurstückes 184/3 der Gemarkung Wurgwitz sind die übrigen vom Vorhaben betroffenen Flurstücke nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlast oder altlastenverdächtige Fläche enthalten. Das schließt jedoch nicht aus, dass trotzdem bisher nicht bekannte schädliche Bodenverunreinigungen oder Belastungen vorhanden sein können. Gemäß § 4 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz ist der Grundstückseigentümer oder der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück verpflichtet, Abwehrmaßnahmen zu ergreifen und dies dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge als untere Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen. Zu 3. bis 5.: Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 1 Abs. 3 BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Als schädliche Bodenveränderung ist z. B. der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen zu bewerten. Mit der geplanten Überbauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ist ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktion des Bodens verbunden. Durch die Festsetzungen 3 bis 5 zum Umgang mit dem Boden kann dieser Verlust reduziert werden. Insbesondere der Oberboden (Mutterboden) hat einen der jeweiligen Bodenbildung und -nutzung			
--	--	---	--	--	--

		entsprechenden Anteil an Humus und Bodenorganismen, enthält Wurzeln und Samen von standorttypischen Pflanzen und ist daher besonders für vegetationstechnische Zwecke (z. B. Oberflächenabdeckung von Flächen, die im Rahmen der Baumaßnahme entstehen) geeignet. Bei Einhaltung der Anforderungen zur ordnungsgemäßen Zwischenlagerung und Wiederherstellung der Flächen kann das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen weitestgehend ausgeschlossen bzw. auf ein Mindestmaß reduziert werden. <u>Abfall</u> Gemäß § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind anfallende Abfälle, die nicht vermieden werden können, vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG zu beseitigen. Bei einer Verwertung ist gemäß § 7 Abs. 3 KrWG ein besonderes Augenmerk auf die Schadlosigkeit der Verwertung zu richten. Es darf insbesondere nicht zu einer Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf kommen. Abfälle zur Beseitigung sind gemäß § 17 Abs. 1 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (örE) anzudienen, soweit diese nicht durch eine der Abfallsatzungen des örE von der Entsorgung ausgeschlossen sind. Die aktuell gültigen Abfallsatzungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) sind zu beachten. Bei der Entsorgung gefährlicher Abfälle sind die Vorgaben der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten. Vermessungswesen und Katasterinformation			X
--	--	---	--	--	---

		Der Nachweis, dass die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Bereich des Bebauungsplanes dem katastermäßigen Bestand entspricht, ist durch das Vermessungsamt zu bestätigen. Gemäß § 6 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) gesichert werden.	<u>Der Forderung wird nicht gefolgt.</u> Die Planzeichnung basiert auf den amtlichen Vermessungsdaten (siehe Quellenvermerk); insofern besteht keinerlei Erfordernis einer zusätzlichen Betätigung. Der Hinweis auf § 6 SächsVermKatG betrifft ausschließlich die Bauausführung und ist für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ohne Belang.		
003	Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge Stellungnahme vom 08.06.2023	Im Ergebnis der Prüfung teile ich Ihnen im Einklang mit unseren Stellungnahmen zur parallel in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freital sowie zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 04.08.2022 mit, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Konflikt mit dem regional- planerisch festgelegten Vorranggebiet Rohstoffabbau RA68 befindet. Diesbezüglich ist die Entscheidung der Landesdirektion zum beantragten Zielabweichungsverfahren abzuwarten.	<u>Der Hinweis wurde beachtet.</u> Die Landesdirektion Sachsen hat mit Bescheid vom 09.11.2023 festgestellt, dass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Wurgwitz“ der Großen Kreisstadt Freital und für die damit in Verbindung stehende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Großen Kreisstadt Freital eine Abweichung vom zeichnerisch festgelegten Ziel Vorranggebiet Rohstoffabbau RA 68 laut Karte 2 – Raumnutzung des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge zugelassen wird.		X
004	Landesamt f. Umwelt,	Seitens des LfULG stehen der Planung nunmehr			

	Landwirtschaft und Geologie Stellungnahme vom 08.06.2023	erhebliche Bedenken aus rohstoffgeologischer Sicht entgegen (zur Begründung siehe Punkt 2.2). Die Bedenken können nur ausgeräumt werden wenn die Forderungen der Rohstoffgeologie in Punkt 2.3 beachtet und umgesetzt werden. <u>2.2 Begründung der Bedenken</u> Der geologische Untergrund im Raum Wurgwitz wird von Rhyolit, Tuffit und Andesit aus dem unteren Perm gebildet. Obwohl Andesit auch in anderen sächsischen Vulkanit- komplexen vorkommt, findet man abbauwürdige oberflächennahe Andesit-vorkommen in Sachsen nur im Nordwesten des Döhlener Beckens und zwar konkret im Steinbruch Wurgwitz und im Steinbruch Wilsdruff. Nach Schließung des Steinbruchs Kesselsdorf vor ca. 15 Jahren stellen diese beiden Steinbrüche Wurgwitz und Wilsdruff die einzigen Andesitsteinbrüche in Sachsen dar. Sie haben eine hervorragende Bedeutung für die sächsische Wirtschaft. In [BP] wird in der Begründung, Kap. 1 „Veranlassung“, S. 5 ausgeführt, dass seitens des SOBA mit Bescheid vom 07.09.2020 für die Teilfläche Südost des Steinbruchs Wurgwitz die Bergaufsicht mit Ausnahme des Regenrückhaltebeckens beendet wurde. Nach den uns vom SOBA Anfang 2023 übergebenen digitalen Unterlagen liegt das Gebiet des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Wurgwitz“ vollständig innerhalb der aktuellen Rahmenbetriebsplanfläche des Steinbruchs Wurgwitz, allerdings außerhalb des derzeit gültigen Hauptbetriebsplanes für diesen Steinbruch. Für den Bereich des Regenrückhaltebeckens gilt zusätzlich der Abschlussbetriebsplan vom 31.05.2017. Der obligatorische Rahmenbetriebsplan des Steinbruchs Wurgwitz hat eine Gültigkeitsdauer bis zum 31.12. 2029. Wie in der Begründung [BP], Kap. 1 „Veranlassung“,			
--	--	--	--	--	--

		S. 5 erläutert, befindet sich das Plangebiet außerdem zum überwiegenden Teil in dem Vorranggebiet (VRG) für oberflächennahe Rohstoffe „Andesit nordwestlich Wurgwitz“ des seit 2020 gültigen Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge. Die Ausweisung eines VRG Rohstoffabbau hat das Ziel der Freihaltung dieser gesicherten Rohstofflagerstätte von anderen Nutzungen. Die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes würde zur dauerhaften Blockierung des darunter lagernden Andesitvorkommens führen. Im konkreten Fall würde das nicht nur den Bereich des geplanten Gewerbegebietes betreffen, sondern auch den gesamten sich südlich anschließenden Teil des VRG „Andesit nordwestlich Wurgwitz“, da in dem verbleibenden Teilbereich der Betrieb eines Steinbruches mit Sprengungen und Bermen aufgrund der dann nur noch zur Verfügung stehenden geringeren Fläche in Verbindung mit der erforderlichen Geometrie eines aktiven Steinbruchs und seiner Nähe zu Anlagen/Gebäuden technisch nicht mehr realisierbar ist. <u>2.3 Anforderungen an die weitere Planung</u> Aus rohstoffgeologischer Sicht ist es zwingend notwendig, die aktuellen Daten des Sächsischen Oberbergamtes (SOBA) bezüglich der bis zum 31.12.2029 genehmigten Rahmenbetriebsplanfläche des Steinbruches Wurgwitz der Planung zu Grunde zu legen. Für die Erweiterung des Gewerbegebietes Wurgwitz sind Flächen zu planen, die außerhalb des Geltungsbereiches dieses Rahmenbetriebsplanes liegen.	<u>Den Forderungen wird nicht gefolgt.</u> Nach dem obligatorischen Rahmenbetriebsplan von 2010 ist die für die Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehene Fläche nicht für den Rohstoffabbau, sondern lediglich als betriebsnotwendige Lagerfläche für nicht verwertbares Material aus dem Steinbruch und externes Verfüllmaterial vorgesehen. Da im Laufe des bisherigen Rohstoffabbaus die Lagerfläche nicht mehr benötigt wurde, hat der Unternehmer diese beräumt und glattgezogen. Die Fläche wurde bis auf das im äußersten Nordosten befindliche Regenrückhaltebecken 2020 aus der Bergaufsicht entlassen. Aus Sicht des Unternehmens, der Eiffage Infra-Ost GmbH, ist es nicht vorgesehen,		X
--	--	--	--	--	---

		Der betroffene Steinbruchbetreiber, die Firma Eiffage Infra-Rohstoffe GmbH, ist in die Planungen der Stadt einzubeziehen. Aufgrund der Überplanung eines Vorranggebietes Rohstoffabbau steht der Plan derzeit im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und ist demnach an dieser Stelle nicht zulässig. Der Widerspruch kann nur durch ein förmliches Verfahren überwunden werden. Das LfULG ist aufgrund seiner geologischen Zuständigkeiten zwingend an diesem Verfahren zu beteiligen.	diesen Teil in die Abbaukontur einzubeziehen (Auskunft am 04.05.2021). Ein (inhaltlicher) Widerspruch zwischen den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes und dem Rahmenbetriebsplan besteht daher nicht. Das Sächsische Oberbergamt hat in seiner Stellungnahme vom 23.05.2023 diesbezüglich ebenfalls keine Bedenken erhoben. Der Unternehmer des Steinbruches, die Eiffage Infra-Ost GmbH, wurde sowohl im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit durch die Große Kreisstadt Freital als auch im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens durch die Landesdirektion Sachsen beteiligt. Darüber hinaus wurde zwischen der Eiffage Infra-Ost GmbH und der Becker Umweltdienste GmbH eine privatrechtliche Vereinbarung getroffen. Die Landesdirektion Sachsen hat mit Bescheid vom 09.11.2023 festgestellt, dass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Wurgwitz“ der Großen Kreisstadt Freital und für die damit in Verbindung stehende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Großen Kreisstadt Freital eine Abweichung vom zeichnerisch festgelegten Ziel Vorranggebiet Rohstoffabbau RA 68 laut Karte 2 – Raumnutzung des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge zugelassen wird. Die Entscheidung über die Beteiligung am Zielabweichungsverfahren trifft allein die Landesdirektion Sachsen.		
005	Sächsisches Oberbergamt Stellungnahme vom 25.05.2023	Nach nochmaliger Prüfung der vorliegenden Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die bergamtliche Stellungnahme 2022/1163 zu o. a. Vorhaben auch für den vorliegenden Antrag weiter gültig ist.			

		<u>Stellungnahme 2022/1163 (Stellungnahme vom 11.08.2022):</u> Das Vorhaben liegt unmittelbar in Nachbarschaft zum Bergbaubetrieb Steinbruch Wurgwitz (planfestgestellt mit Beschluss vom 25. Januar 2010). Die Belange des Steinbruches dürfen nicht beeinträchtigt werden. Es ist mit Staub, Lärm und Sprengerschüttungen im zugelassenen Umfang zu rechnen. Das Vorhaben liegt je nach Abbaubereich des Steinbruches im Absperr-/Sicherheitsbereich des Steinbruches bei Sprengarbeiten. Trotzdem das Vorhaben bekannt ist und es privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Steinbruchbetreiber und Vorhaben-Betreiber gibt, ist der Unternehmer des Steinbruches, die Eiffage Infra-Ost GmbH, Steinbruchweg 2 in 01723 Wilsdruff am Verfahren zu beteiligen.	<u>Den Hinweisen wurde bereits gefolgt.</u> Der Unternehmer des Steinbruches, die Eiffage Infra-Ost GmbH, wurde sowohl im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit durch die Große Kreisstadt Freital als auch im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens durch die Landesdirektion Sachsen beteiligt.		X
--	--	---	--	--	---