

LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE

Große Kreisstadt Freital

Abwägungsprotokoll zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Rudeltstraße“ (Stand März 2025)

Flurstücke 105 b, Teil v. 182, 209/1, 209/2, Teil v.209 g und Teil v. 209 f der Gemarkung
Schweinsdorf

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung: 01.07.2024 – 02.08.2024
Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange: 01.07.2024

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 Stabsstelle Strategie und Kreisentwicklung	PF 10 02 53/54	01782	Pirna	rew@landratsamt-pirna.de	per E-Mail 01.07.2024	01.08.2024
2	Landesdirektion Sachsen Referat 34 Raumordnungsbehörde		09105	Chemnitz	post@lds.sachsen.de	per E-Mail 01.07.2024	15.07.2024
3	Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge	Meißner Straße 151a	01445	Radebeul	post@rpv-oeoe.de	per E-Mail 01.07.2024	11.07.2024
4	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen	Schlossplatz 1	01067	Dresden	post@lfd.sachsen.de	per Email 01.07.2024	02.07.2024
5	Landesamt für Archäologie Sachsen	Zur Wetterwarte 7	01109	Dresden	info@lfa.sachsen.de	per EMail- 01.07.2024	05.07.2024
6	Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	Postfach 54 01 37	01311	Dresden	poststelle.lfulg@smul.sachsen.de	per E-Mail 01.07.2024	31.07.2024
7	Landesamt für Straßenbau und Verkehr	Postfach 100763	01077	Dresden	poststelle@lasuv.sachsen.de	per E-Mail 01.07.2024	10.07.2024
8	Sächsisches Oberbergamt	Postfach 1364	09583	Freiberg	poststelle@oba.sachsen.de	per E-Mail 01.07.2024	03.07.2024
9	Regionalverkehr Sächsische Schweiz-Osterzgebirge GmbH Außenstelle Freital	Döhlener Straße 2	01705	Freital	service@rvsoe.de petra.werner@rvsoe.de	per E-Mail 01.07.2024	-
Versorgungsunternehmen							
10	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik NL Ost	Dresdner Str. 78	01445	Radebeul	PlanauskunftMitteOst@telekom.de Planauskunft.NordOst@telekom.de	per E-Mail 01.07.2024	02.08.2024
11	Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal	Meißner Str. 151a	01445	Radebeul	info@zaoe.de	per E-Mail 01.07.2024	04.07.2024
12	Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH	Dresdner Str. 301	01705	Freital	info@wwwgmbh.de	per E-Mail 01.07.2024	22.07.2024

Lfd. Nr.	Behörde/TÖB	Adresse	PLZ	Ort	E-Mail-Adresse	Beteiligung zum Entwurf	STN zum Entwurf
13	Freitaler Stadtwerke GmbH	Potschappler Str. 2	01705	Freital	fsw@ftl-stadtwerke.de	per E-Mail 01.07.2024	17.07.2024
14	GDMcom mbH	Maximilianallee 4	04129	Leipzig	info@gdmcom.de	per E-Mail 01.07.2024	08.07.2024
15	SachsenNetze GmbH Regionalbereich Heidenau	Friedrich-List-Platz 2	01069	Dresden	RB.Heidenau@SachsenEnergie.de rb.heidenau.auskunft@sachsenenergie.de	per E-Mail 01.07.2024	-
16	Technische Werke Freital GmbH Abt. Abwasser	Potschappler Straße 2	01705	Freital	info@twf-freital.de	per E-Mail 01.07.2024	31.07.2024
17	Kabel Deutschland	Kohlgartenstraße 11-13	0431	Leipzig	kundenservice@kabeldeutschland	per E-Mail 01.07.2024	-
Nachbargemeinden							
18	Gemeindeverwaltung Bannewitz	Schulstraße 6	01728	Bannewitz	bauleitplanung@bannewitz.de r.michalsky@bannewitz.de	per E-Mail 01.07.2024	01.07.2024
19	Stadtverwaltung Wilsdruff	Nossener Straße 20	01723	Wilsdruff	post@svwilsdruff.de	per E-Mail 01.07.2024	-
20	Stadtverwaltung Rabenau	Markt 3	01734	Rabenau	bauamt@stadt-rabenau.de	per E-Mail 01.07.2024	01.07.2024
21	Gemeinde Klingenberg	Bachstraße 6a	01774	Klingenberg, OT Pretzschendorf	bauamt@gemeinde-klingenberg.de	per E-Mail 01.07.2024	08.07.2024
22	Stadtverwaltung Tharandt	Schillerstraße 5	01737	Tharandt	bauamt@tharandt.de	per E-Mail 01.07.2024	05.07.2024
23	Landeshauptstadt Dresden Stadtplanungsamt	Postfach 12 00 20	01001	Dresden	stadtplanungsamt@dresden.de	per E-Mail 01.07.2024	08.07.2024
Öffentlichkeit							
Ö1	Öffentlichkeit 1						14.08.2024

Übersicht der ausgebliebenen Stellungnahmen

9	Regionalverkehr Sächsische Schweiz-Osterzgebirge GmbH	17	Kabel Deutschland
15	SachsenNetze GmbH Regionalbereich Heidenau	19	Stadtverwaltung Wilsdruff

Keine Anregungen, Bedenken und Hinweise hatten folgende Beteiligte

3	Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge Stellungnahme vom 11.07.2024	Der Entwurf des o.g. Bebauungsplans wurde auf Grundlage der 2.Gesamtfortschreibung des Regionalplans, bestehend aus den Kapiteln bzw. Teilkapiteln 1 bis 3 sowie 5.1.2, geprüft. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel der Nachnutzung des ehemaligen Sportplatzareals im Freitaler Stadtraum Raschelberg als allgemeines Wohngebiet verfolgt. Der Geltungsbereich umfasst rund 1,35ha. Die Gestaltung der neuen Wohngebäude soll sich an der umliegenden Bestandsbebauung orientieren und dabei modern interpretiert werden. Die Planung berührt keine regionalplanerischen Festlegungen. Aus regionalplanerischer Sicht ist die Nachnutzung der innerstädtischen Brache zu begrüßen.
4	Landesamt für Denkmalpflege Stellungnahme vom 02.07.2024	Gegen das o. g. Vorhaben werden keine Einwände des Landesamtes für Denkmalpflege erhoben.
7	Landesamt für Straßenbau und Verkehr Stellungnahme vom 10.07.2024	Der Entwurf des Bebauungsplanes berührt keine Belange unserer Behörde. Wir haben deshalb keine Einwände gegen den Bebauungsplan.
18	Gemeinde Bannewitz Stellungnahme vom 01.07.2024	Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 1. Juli 2024 zur Beteiligung zum Bebauungsplan "Wohnbebauung Rudeltstraße" teilen wir Ihnen mit, dass diesbezüglich seitens der Gemeinde Bannewitz keine Bedenken bestehen bzw. Einwände vorgebracht werden.
20	Stadt Rabenau Stellungnahme vom 01.07.2024	Mit Ihrer E-Mail vom 01.07.2024 baten Sie um Stellungnahme zu o.g. Vorhaben. Belange der Stadt Rabenau werden nicht berührt. Dem Vorhaben wird zugestimmt.
21	Gemeinde Klingenberg Stellungnahme vom 08.07.2024	Entsprechend der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden teilen wir Ihnen mit, dass zu o.g. Sachverhalt im Rahmen der laufenden Verwaltung das Einvernehmen erteilt wird. Seitens der Gemeinde Klingenberg bestehen keine Einwendungen zu den vorliegenden Planungsunterlagen.
22	Forststadt Tharandt Stellungnahme vom 05.07.2024	Die Belange unserer Stadt werden durch den Bebauungsplan „Wohnbebauung Rudeltstraße“ nicht berührt. Es bestehen daher weder Einwände noch gibt es Hinweise.

1 Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Landratsamt – 01.08.2024	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:	
A Votum: Zur Planung werden einzelne Hinweise gegeben. Die Begründung dazu entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Teilstellungnahmen der Fachbereiche unseres Hauses.	Kein Abwägungserfordernis
B Ausgewertete Unterlagen: Entwurf des Bebauungsplanes, bearbeitet durch Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann, eingereicht am 01.07.2024 mit den Planteilen 1 Planzeichnung 2 Textliche Festsetzungen 3 Begründung 4 weitere Unterlagen jeweils in der Planfassung von März 2024.	Kein Abwägungserfordernis
C Stellungnahmen der Fachbereiche	
Regionalentwicklung In Bezug auf die Belange der Raumordnung wird auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge sowie die der Landesdirektion Sachsen als obere Raumordnungsbehörde verwiesen.	Kein Abwägungserfordernis
Bauleitplanung Die Unterlagen zum Bebauungsplan weisen eine hohe Qualität auf. Jede getroffene Festsetzung ist mit einer entsprechenden Begründung versehen. Damit wird die erforderliche städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs.3 Baugesetzbuch (BauGB) ausreichend behandelt.	Der Regionale Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge erteilt zur vorliegenden Planung seine Zustimmung – vgl. Stellungnahme Nr. 03
Textliche Festsetzungen Punkt 1./10: Es soll sich hier wahrscheinlich auf die Flächen WA 1.1 und WA 2.2 bezogen werden. Es ist zu prüfen, ob eine Verwechslung vorliegt.	Es liegt ein Schreibfehler vor. In den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 1./10. werden die mit Leitungsrechten belegten Flächen WA 2.1. und WA 2.2 benannt. Gemeint sind die Flächen WA 1.1 und WA 2.2. In der Planzeichnung Teil A sowie in der Begründung unter Punkt 5.1.10 (Seite 20) erfolgte die korrekte Ausweisung bzw. Benennung WA 1.1. und WA 2.2. Planteil B - textliche Festsetzungen - ist unter Punkt 1.10 redaktionell von WA 2.1. in WA 1.1 zu ändern.

Punkt I./11: In der Festsetzung werden Staffelgeschosse erwähnt. In der Begründung, Punkt 5.3 auf Seite 23 zur Festsetzung Punkt III. /1 wird der Begriff des Staffelgeschosses wieder aufgegriffen. Es ist eindeutiger herauszustellen, dass das unter Punkt III. /1 Dachgestaltung festgesetzte obere Geschoss auch wörtlich, als „Staffelgeschoss“ bezeichnet wird. Eine in der Begründung formulierte Festsetzung entfaltet nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes keine Rechtskraft. Bauaufsicht und Bauordnungsrecht Die Große Kreisstadt Freital besitzt eine eigene Bauaufsichtsbehörde und ist somit separat am Verfahren zu beteiligen. Denkmalschutz Zum Bebauungsplanentwurf bestehen keine Einwände. Die Meldepflicht von Bodenfunden ist in den Hinweisen aufgenommen. In den geltenden Rechtsvorschriften auf der Planzeichnung ist das Sächsische Denkmalschutzgesetz in der geltenden Fassung aufzunehmen. Wir bitten zu beachten, dass das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen als Träger öffentlicher Belange am Naturschutz Aus naturschutzrechtlicher Sicht gibt es gegen den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Wohnbebauung Rudeltstraße“ grundsätzlich keine Einwände. Es handelt sich um ein Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) und es sind nur die Belange des Artenschutzes zu prüfen. Diesbezüglich wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten durch das Büro NSI Dresden mit Stand: 12.01.2023 erstellt. Grundsätzlich werden keine schwerwiegenden artenschutzrechtlichen Belange berührt. Vorgeschlagene Kompensationsmaßnahmen in Form von Anbringung von Nistkästen werden laut Punkt 4.2 Grünordnung in die Planung aufgenommen. Verfahren zu beteiligen ist.	Im Planteil B, unter Punkt III/ 1- Dachgestaltung- ist das Staffelgeschoss in seiner Definition beschrieben, jedoch nicht explizit als Staffelgeschoß benannt. In Planteil B, Punkt III/1 ist der erste Satz wie folgt redaktionell zu ergänzen: Bei allen Gebäuden ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden, dabei darf die Grundfläche des obersten Geschosses maximal 70% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen. Gleiches gilt für die Begründung, Seite 23, Punkt 5.3, Dachgestaltung. Die Bauaufsichtsbehörde wurde im Rahmen der Erarbeitung des Planentwurfes einbezogen. Die geltenden Rechtsvorschriften zum Denkmalschutz sind in den Bebauungsplan als redaktionelle Ergänzungen aufzunehmen. Das Landesamt für Denkmalpflege wurde im Verfahren beteiligt, vgl. Punkt 04. Es erfolgten keine Bedenken und Hinweise. Kein Abwägungserfordernis
---	---

Anmerkung Keine Berücksichtigung findet der lt. Gutachten des NSI Dresden aus artenschutzrechtlicher Sicht vorgeschlagene Erhalt der hochstämmigen Obstgehölze (Altbäume). Die Stämme bieten durchaus Potenzial für eine Besiedelung mit einer streng geschützten Käferart (Eremit, Rosenkäfer, etc.), Fledermäuse oder Vogelbrut. Hier ist eine Fällung mit ökologischer Fällbegleitung vorzunehmen. Die Bäume sind mittels Endoskops vor der Fällung auf Besatz zu prüfen. Sollten artenschutzrechtliche Belange berührt sein, ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren. Eine Kompensation der gefälltten Bäume erfolgt über die örtliche Gehölzschutzsatzung der Stadt Freital. Fällungen sind außerhalb des gesetzlichen Schutzzeitraumes gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführen. Immissionsschutz Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes (Lärmschutz) bestehen zum oben genannten Bebauungsplan „Wohnbebauung Rudeltstraße“ keine Bedenken, wenn die Empfehlungen zum Immissionsschutz in die Festsetzungen und in die Begründung (unter 5.1.11) zum Bebauungsplan aufgenommen und bei der Bauausführung berücksichtigt werden. Es wird empfohlen folgende Hinweise aufzunehmen. Hinweise Bei der Installation von technischen Gebäudeeinrichtungen mit relevanten Außenschallquellen z.B. Luftwärmepumpen, Blockheizkraftwerke (BHKW), Klima-Lüftungsanlagen oder andere geräuschintensive Anlagen sind die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm entsprechend der Gebietseinstufung unter Beachtung der Geräusch-Vorbelastungen einzuhalten bzw. zu unterschreiten. Entfällt auf den Beurteilungspegel der technischen Anlage ein Pegel, der 10 dB(A) unter dem für die Fläche maßgeblichen Immissionsrichtwert liegt, so befindet sich diese Anlage nicht im Einwirkungsbereich eines maßgeblichen Immissionsortes. Von Geräuschen, deren vorherrschende Energieanteile unter 90 Hz liegen (tieffrequente Geräusche, z.B. langsam laufende Ventilatoren, Auspuffanlagen, langsam laufender Verbrennungsmotoren, Brenner in Verbindung mit Feuerungsanlagen, Kolbenkompressoren, Luft-Wärmepumpen) können schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen.	Der Bereich der ehemaligen Hausgärten ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind unter der Geländeoberfläche Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung und Speicherung von Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien zulässig (kaltes Nahwärmenetz). Die Entscheidung zum möglichen Erhalt der hochstämmigen Obstgehölze auf der Fläche der ehemaligen Hausgärten erfolgt in Abhängigkeit der Ergebnisse zu den Untersuchungen zum Aufbau eines kalten Nahwärmenetzes im Rahmen der Ausführungsplanung der öffentlichen Grünfläche. Die weiteren Hinweise sind zu beachten. Kein Abwägungserfordernis Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die ohnehin geltenden gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz und sind durch die Planer im Rahmen der Genehmigungsverfahren der baulichen Anlagen zu beachten. Eine zusätzliche Aufnahme in den Bebauungsplan ist nicht vorgesehen.
--	---

Hier sollte durch ingenieurtechnischen Sachverstand geprüft werden, ob die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Sollten die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und entsprechend fachgerecht umzusetzen. Die Einfahrt zu der Tiefgarage sollte so gestaltet werden, dass keine beweglichen Teile überfahren werden, Wasserabflüsse sind so zu gestalten, dass diese beim Überfahren nicht klappern und Geräusche von sich geben. Begründung Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Schweinsdorf der Großen Kreisstadt Freital und umfasst die Flurstücke 105b, T.v. 182, 209/1, 209/2, T.v. 209g, T.v. 209f. Es wird im Norden von der Rudeltstraße, im Osten und Süden von Mehrfamilienhäusern und im Westen von Siedlungs- sowie Einfamilienhäusern begrenzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das ehemalige Sportplatzareal als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Im näheren Umfeld befinden sich keine lärmenden Gewerbe bzw. technische Anlagen. Das Verkehrsaufkommen der Rudeltstraße wird als gering eingeschätzt, wodurch keine Konflikte hinsichtlich des Lärmschutzes zu erwarten sind. Relevante Außenschallquellen wie Luftwärmepumpen, kleine Blockheizkraftwerke (BHKW), Klima- Lüftungsanlagen oder andere geräuschintensive Anlagen stellen u.U. nicht genehmigungsbedürftige Anlagen dar und können als Schallquelle Wirkungen wie eine bauliche Anlage haben. Ein erhebliches Konflikt- und Beschwerdepotential von grenznah aufgestellten Wärmepumpen- Außengeräten ist sowohl für benachbarte Parzellen als auch zur vorhandenen angrenzenden Bebauung zu erwarten. Nicht genehmigungspflichtige Anlagen sind nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind. Unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind nach dem Stand der Technik zur Lärminderung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Bei Einhaltung des Planungsgrundsatzes, wonach die schalltechnischen Orientierungswerte benachbarter Nutzungsgebiete um nicht mehr als 5 dB(A) differieren sollten, kann davon ausgegangen werden, dass erhebliche Belästigungen nicht auftreten.	
---	--

<u>Gewässerschutz</u> Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen <u>keine Einwände</u> gegen den Bebauungsplan. <u>Feststellung</u> Die Stadt Freital beabsichtigt mit diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung auf einem Standort ehemaliger Sportanlagen eine Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich des Wohngebietes Raschelberg mit einer Mischung aus mehrgeschossigem Wohnungsbau und Eigenheimen. Die Flächen sind vor Nutzung für den Wirkungspfad Boden-Mensch sanierungsbedürftig. Am Standort ist Hanglehm mit darunterliegenden Gesteinen des Rotliegenden anstehend. Grundwasser wurde bei den erfolgten Erkundungen bis in eine Tiefe von 5,0 m unter Geländeoberkante (GOK) nicht angetroffen. Die Abwasserentsorgung soll über die Mischwasserkanalisation erfolgen. Für die Niederschlagswasserableitung ist dabei eine Abflussdrosselung auf Q_{or} gesamt = 20 l/s vorgeschrieben. Flächenbefestigungen für PKW-Stellplätze und private Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen und begrünten Belägen auszuführen. Es ist eine Dach- und Fassadenbegrünung zu realisieren. Hinweise: Es wird angeregt zu prüfen, ob in das System der Niederschlagswasserableitung Nutzungszisternen zur Bewässerung der Grünflächen/Fassadenbepflanzung integriert werden können. Zur Sicherung der zulässigen ableitbaren Niederschlagsmenge Q_{or} gesamt = 20 l/s wird empfohlen, die zulässigen Drosselmengen für die privat vorzuentlastende Bereiche WA 1.1 und WA 2.2 bereits grundstücksweise konkret mit dem Abwasserbetrieb abzustimmen und festzulegen. <u>Abfall/Boden/Altlasten</u> Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht bestehen zum Bebauungsplan <u>keine Bedenken</u>. Die bodenschutzrechtlichen Belange, welche sich insbesondere auf die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Bereiche mit nachgewiesenen Bodenbelastungen beziehen, werden in der vorliegenden Planung mittels der bedingten Festsetzungen nach § 9 Abs.2 Nr.2 BauGB hinreichend berücksichtigt. <u>Altlasten/Bodenschutz</u> Die von dem Vorhaben betroffenen Flurstücke in der Gemarkung Schweinsdorf sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlasten oder altlastverdächtige Flächen erfasst.	Kein Abwägungserfordernis
--	----------------------------------

Norden von der Rudeltstraße, im Osten und Süden von Mehrfamilienhäusern und im Westen von Siedlungs- sowie Einfamilienhäusern begrenzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das ehemalige Sportplatzareal als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Im näheren Umfeld befinden sich keine lärmenden Gewerbe bzw, technische Anlagen. Das Verkehrsaufkommen der Rudeltstraße wird als gering eingeschätzt, wodurch keine Konflikte hinsichtlich des Lärmschutzes zu erwarten sind. Relevante Außenschallquellen wie Luftwärmepumpen, kleine Blockheizkraftwerke (BHKW), Klima- Lüftungsanlagen oder andere geräuschintensive Anlagen stellen u.U. nicht genehmigungsbedürftige Anlagen dar und können als Schallquelle Wirkungen wie eine bauliche Anlage haben. Ein erhebliches Konflikt- und Beschwerdepotential von grenznah aufgestellten Wärmepumpen- Außengeräten ist sowohl für benachbarte Parzellen als auch zur vorhandenen angrenzenden Bebauung zu erwarten. Nicht genehmigungspflichtige Anlagen sind nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind. Unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind nach dem Stand der Technik zur Lärminderung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Bei Einhaltung des Planungsgrundsatzes, wonach die schalltechnischen Orientierungswerte benachbarter Nutzungsgebiete um nicht mehr als 5 dB(A) differieren sollten, kann davon ausgegangen werden, dass erhebliche Belästigungen nicht auftreten. Gewässerschutz Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan. <u>Feststellung</u> Die Stadt Freital beabsichtigt mit diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung auf einem Standort ehemaliger Sportanlagen eine	
--	--

Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich des Wohngebietes Raschelberg mit einer Mischung aus mehrgeschossigem Wohnungsbau und Eigenheimen. Die Flächen sind vor Nutzung für den Wirkungspfad Boden-Mensch sanierungsbedürftig. Am Standort ist Hanglehm mit darunterliegenden Gesteinen des Rotliegenden anstehend. Grundwasser wurde bei den erfolgten Erkundungen bis in eine Tiefe von 5,0 m unter Geländeoberkante (GOK) nicht angetroffen. Die Abwasserentsorgung soll über die Mischwasserkanalisation erfolgen. Für die Niederschlagswasserableitung ist dabei eine Abflussdrosselung auf Q_{or} gesamt = 20 l/s vorgeschrieben. Flächenbefestigungen für PKW-Stellplätze und private Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen und begrünten Belägen auszuführen. Es ist eine Dach- und Fassadenbegrünung zu realisieren. Hinweise: Es wird angeregt zu prüfen, ob in das System der Niederschlagswasserableitung Nutzungszisternen zur Bewässerung der Grünflächen/Fassadenbepflanzung integriert werden können. Zur Sicherung der zulässigen ableitbaren Niederschlagsmenge Q_{or} gesamt = 20 l/s wird empfohlen, die zulässigen Drosselmengen für die privat vorzuentlastende Bereiche WA 1.1 und WA 2.2 bereits grundstücksweise konkret mit dem Abwasserbetrieb abzustimmen und festzulegen. Abfall/Boden/Altlasten Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht bestehen zum Bebauungsplan keine Bedenken. Die bodenschutzrechtlichen Belange, welche sich insbesondere auf die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Bereiche mit nachgewiesenen Bodenbelastungen beziehen, werden in der vorliegenden Planung mittels der bedingten Festsetzungen nach § 9 Abs.2 Nr.2 BauGB hinreichend berücksichtigt.	Dem Hinweis wird in der Sache gefolgt. Im Zuge der Erschließungsplanung wird für die Mehrfamilienhäuser eine Vorentlastung geplant. Die Einfamilienhäuser können direkt an den Stauraumkanal anbinden, somit wird rechnerisch die vorgegebene Drosselmenge eingehalten. Der Einbau kombinierter Zisternen/ Rückhalteanlagen kann zusätzlich durch die jeweiligen Bauherren/ Vorhabenträger erfolgen. Kein Abwägungserfordernis
---	--

12

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. Menschen mit Behinderung Im Sinne der Inklusion sind örtliche Strukturen, Zuwegungen, öffentliche Räume und Gebäude so zu gestalten, dass sie von Menschen mit und ohne Behinderung, Frauen und Männern, Kindern, alten Menschen, eben von allen Menschen genutzt werden können. Der Bedarf an barrierefreien Strukturen und Gebäuden wird in den nächsten Jahren erheblich steigen und sollte bei künftigen Planungen berücksichtigt werden und eine gesteigerte Aufmerksamkeit erfahren. Siedlungshygiene Eine hygienisch einwandfreie, der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001 i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.März 2023 - BGBl. IS.159-in der geltenden Fassung) entsprechende Versorgung sowie eine normgerechte Abwasserbeseitigung sind auch während der Bauphase zu sichern. Sollte eine Neuverlegung von Trinkwasserleitungen, auch die für eine eventuelle Notwasserversorgung, erforderlich sein, kann (auch abschnittsweise) durch das Gesundheitsamt eine schriftliche Freigabe angefordert werden. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene dezentrale Trinkwasseranlagen (Brunnen) sind zu schützen Vermessungswesen und Katasterinformation 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. Sollten sich Änderungen der Planungsunterlagen ergeben, die die Belange des Landratsamtes berühren können, beteiligen Sie uns bitte erneut.	Die Hinweise sind bei künftigen Planungen zu beachten. Auf Seite 11 der Begründung des Bebauungsplanes wird jedoch darauf verwiesen, dass der Fußweg, der den Bereich des Bernhard-Naumann-Weges mit der Rudeltstraße verbindet und in die öffentliche Grünfläche mit Spielplatz führt, bedingt durch den Höhenunterschied beider Straßen nicht barrierefrei gestaltet werden kann. Die öffentliche Grünfläche ist nur von der Rudeltstraße aus barrierefrei zu erreichen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten
---	--

2 Landesdirektion Sachsen – 15.07.2024	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende raumordnerische Stellungnahme ab: Hinsichtlich der Erfordernisse der Raumordnung bestehen keine Bedenken zur o. g. Planung. Auf die Ziele 2.2.1.4, 2.2.1.7, 2.2.1.10 und Grundsatz 6.1.7 des Landesentwicklungsplanes (LEP) Sachsen 2013 sowie § 2 Raumordnungsgesetz (ROG) wird verwiesen. Begründung <u>Sachverhalt:</u> Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des Vorhabengebietes zu schaffen. Bestehende innerörtliche Siedlungsflächen sollen nachverdichtet und wieder nutzbar gemacht werden. So sollen auf den Flächen ehemaliger Sportanlagen Bauplätze des individuellen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus entwickelt werden. In diesem Zuge sollen auch die Flächen mit Altablagerungen saniert werden, was als positiver Nebeneffekt der geplanten Bebauung gewertet wird. Das geplante Baugebiet „Wohnbebauung Rudeltstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 1,35 ha, auf dem ein allgemeines Wohngebiet entstehen soll. Mit der Überplanung soll eine Bruttobaufläche von ca. 1,12 ha erreicht werden, um verschiedene Wohnformen zu ermöglichen. Aufgrund der derzeitigen Lage auf dem Wohnungsmarkt mit einem Bedarf an Mietwohnungen werde als städtebauliches Ziel ein Mix aus mehrgeschossigem Wohnungsbau und Eigenheimen verfolgt (z. B. 8 Einfamilienhäuser und 3 Mehrfamilienhäuser). Die grundsätzliche planerische Zielstellung des Bebauungsplanes bestehe darin, einen möglichst attraktiven innerstädtischen Wohnungsbaustandort zu entwickeln, <u>der auch den aktuellen Fragen der Klima- und Energiepolitik Rechnung trägt.</u> Das Vorhaben stehe auch im Einklang mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Freital, nach dem die Quartiersentwicklung Rudeltstraße als Wohnbaustandort eine	Die Zustimmung der Raumordnungsbehörde der Landesdirektion Sachsen zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Schwerpunktmaßnahme bilde. Der öffentliche Personennahverkehr führt mit den Buslinien 162 und 163 des Regionalverkehrs in direkter Nähe am Plangebiet vorbei, die Haltestelle befindet sich etwa 50 m entfernt. Für alle Gebäude werden extensiv begrünte Flachdächer festgesetzt, um den Regenwasserrückhalt zu verbessern und darüber hinaus eine lokalklimatische Verschlechterung durch die Bebauung zu mindern. Auch die weiteren grünordnerischen Festsetzungen sollen sich positiv auf das Kleinklima auswirken. Darüber hinaus soll der Aufbau eines kalten Nahwärmenetzes ermöglicht werden. Auch die Verbesserung der Wegebeziehungen innerhalb des Stadtraumes am Raschelberg wird im Sinne einer integrierten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung hervorgehoben. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Freital ist das Areal des alten Sportplatzes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage/Sportplatz ausgewiesen. Durch Aufgabe dieser Nutzung erfolgte später der Rückbau der Sportanlagen. Der Flächennutzungsplan soll auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. <u>Rechtliche Grundlagen</u> Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 582), verbindlich seit 31. August 2013; Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17. September 2020 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38/2020; Unwirksamkeit des Kapitels 5.1.1 (Windenergienutzung) durch Urteil des Sächsischen Obergerichtes vom 11. Mai 2023, öffentlich bekanntgemacht am 5. Juli 2023 im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 29/2023 und Unwirksamkeit der Kapitel 4 (Freiraumentwicklung) und 5.2 (Wasserversorgung) durch Urteil des Sächsischen Obergerichtes vom 23. November 2023, öffentlich bekanntgemacht am 14. März 2023 im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 11/2024	
--	--

<u>Raumordnerische Bewertung</u> Maßgebend für die Beurteilung des Vorhabens sind insbesondere die Ziele und Grundsätze des LEP 2013 sowie, soweit wirksam, die raumordnerischen Erfordernisse aus dem Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge. Die Stadt Freital befindet sich im oberzentralen Verdichtungsraum der Landeshauptstadt Dresden an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Dresden–Freital–Freiberg–Chemnitz. Der Stadt Freital ist gemäß LEP 2013 die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die <u>Planung steht grundsätzlich im Einklang mit Ziel 2.2.1.7 LEP 2013</u>, wonach brachliegende Bauflächen zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen sind, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. In Nr. 4.2.5 (Klima und Luft) der Begründung zum Bebauungsplan wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen der Inanspruchnahme des stadtnahen Kaltlufteinzugs- und Entstehungsgebietes nicht erheblich sein werden. <u>Diese Einschätzung sollte belegt werden.</u> Im Einklang mit Ziel 2.2.1.4 LEP 2013 wird das neue Baugebiet in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt. Zudem wird die Siedlungsentwicklung im Sinne von Ziel 2.2.1.10 LEP 2013 auf einen Verknüpfungspunkt des ÖPNV konzentriert. Gemäß Grundsatz 6.1.7 des LEP 2013 sollen zur Sicherung der Daseinsvorsorge Strukturen und Projekte unterstützt werden, die durch eine Beteiligung lokaler Akteure getragen werden und bürgerschaftliches Engagement ermöglichen. In Bezug auf die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zu öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz als naturnaher Spielbereich für Kinder von 6-12 Jahren wird angeregt, die Kinder bzw. deren Interessenvertretung zu beteiligen (z. B. Kinder- und Jugendhilfeverbund Freital e. V.). Im Sinne von § 2 (2) Nr. 6 Satz 11 ROG wird angeregt, neben dem Aufbau eines kalten Nahwärmenetzes noch stärker auf die Nutzung erneuerbarer Energien hinzuwirken, z.B. durch verbindliche Festsetzung von Solaranlagen im Rahmen von § 9 (1) Nr. 12 BauGB. Konkurrierende Nutzungsansprüche	Der Bereich der bereits abgebrochenen Turnhalle ist im Bestand eine über 1.500 m² große Wiesenfläche. Der fast vegetationslose Bereich des ehemaligen Sportplatzes ist über 5.000 m² groß und als Brachfläche zu bezeichnen. Zwischen den genannten Flächen und in den Randbereichen wächst Gehölzaufwuchs. Die genannten offenen, gehölzfreien Flächen weisen lokalklimatisch betrachtet ein gewisses Kaltluftentstehungspotential auf, wegen der geringen Größe ist es aber von untergeordneter Bedeutung und hat lediglich lokalklimatische Wirkungen auf die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung. Aufgrund der Geländemorphologie ist ein Abfluss der Kaltluft in Richtung Rudeltstraße gegeben. Die geplante Bebauung wird zu einer Verringerung der Kaltluftentstehungsfläche führen. Diese Entwicklung ist jedoch aufgrund der bereits sehr hohen Dichte an angrenzenden Grün- und Gartenflächen zu relativieren und damit lokalklimatisch nicht erheblich. Minimierend wirkt sich hier insbesondere die geplante extensive Dachbegrünung auf den Gebäuden aus. Für alle Gebäude werden extensiv begrünte Flachdächer festgesetzt, um den Regenwasserrückhalt zu verbessern und darüber hinaus eine lokalklimatische Verschlechterung durch die Bebauung zu mindern. Auch die weiteren grünordnerischen Festsetzungen zur Erhöhung des Anteils an Großgrün sollen sich positiv auf das Kleinklima auswirken.
---	---

aus dem Raumordnungskataster sind für die überplante Fläche nicht bekannt. Hinsichtlich der potenziellen Auswirkungen der Planungen auf das Siedlungsklima wird auf die Stellungnahmen der unteren Umweltschutzbehörde und des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge verwiesen. <u>Hinweise</u> Wir bitten Sie, uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens (Abwägung, Genehmigung, Inkraftsetzung) im Rahmen Ihrer gesetzlichen Mitteilungspflicht gemäß §18 SächsLPlG zu informieren. Die Mitteilungen und Auskünfte sind in digitaler Form als Geodaten zu übermitteln, wenn sie in dieser Form verfügbar sind.	Neben der Möglichkeit des Aufbaus eines kalten Nahwärmenetzes sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zulässig, jedoch nicht zwingend festgesetzt. Die Anregungen zur Einbeziehung von Kindern und bei der Planung der Spielanlagen wird aufgenommen, betrifft jedoch erst die Phase der Ausführungsplanung. Die Hinweise sind zu beachten.
5 Landesamt für Archäologie – 05.07.2024	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:	
Im Rahmen der Beteiligung der TÖB gibt das Landesamt für Archäologie folgende Stellungnahme ab: Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Dieser Satz ist als Hinweis in den B-Plan aufzunehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Satz wurde unter Planteil B - III. Hinweise/Kennzeichnungen- bereits im ausgelegten Entwurf aufgenommen.

18

Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz. [2] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz -StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch die Bekanntmachung vom 3. Januar 2022 (BGBl. I S. 15) geändert worden ist. [3] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung -StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036; 2021 I S. 5261), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. April 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 132) geändert worden ist. [4] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABl. S. 1362.) [5] Schreiben des Landschaftsarchitektur-Büros Grohmann, Frau Griger, vom 01.07.2024 [6] mit [5] u. a. überreichte Unterlagen: Bebauungsplan „Wohnbebauung Rudeltstraße“ in Freital, Teil C Begründung–Anlage 2 „Sanierungsplanung mit Anlagen“ vom 27.02.2024 [7] Schreiben des Landschaftsarchitektur-Büros Grohmann, Frau Griger, vom 29.07.2024 [8] mit [7] u. a. überreichte Unterlagen: a) Gutachten, Nr. D-10613, „Orientierende Untersuchung auf Bodenschadstoffe–Erschließungsgebiet Rudeltstraße 63 – Teil der Flurstücke Nr. 105b und 209 in 01705 Freital“ vom 21.05.2013 b) Auszug Sanierungskonzeption „Ehemaliger Sportplatz Rudeltstraße“ Freital, vom 30.01.2014 <u>2.2 Prüfergebnis</u> Das Plangebiet befindet sich: 1.) <u>in der radioaktiven Verdachtsfläche Nr.21(Freital), Teilfläche Freital-Deuben [1].</u> Gegenwärtig liegen uns <u>keine konkreten Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften</u> vor; wir machen aber darauf aufmerksam, dass das zugrundeliegende Kataster [1] keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, da sich die nach der Wiedervereinigung durchgeführten Erkundungen primär auf die Bewertung bergbaulicher Hinterlassenschaften / Objekte konzentrierten. 2.) <u>in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet [4].</u>	In den nach 2014 fortgeführten Untersuchungen und Planungen zur Sanierung des ehemaligen Sportplatzes wurden keine Hinweise auf radiologisch relevante Hinterlassenschaften ermittelt und dargestellt. Es wird gutachterlich und an Hand von Beprobungen nachgewiesen, dass es keine radiologisch relevanten Hinterlassenschaften gibt. Das vom Landratsamt bestätigte Sanierungskonzept mit dem Abtrag der Altablagerungen trägt dem im vollen Umfang Rechnung.
--	---

Aufgrund dessen sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen. <u>2.3 Hinweise zu radiologisch relevanten Hinterlassenschaften (zu Punkt 1.)</u> Im Freitaler Gebiet werden häufig Rückstände aus Asche und Schlacke der Freital-Döhlener Steinkohle, aber auch Bergematerialien des Steinkohle- und Uranerzbergbaus angetroffen. Sie wurden über Jahrhunderte bspw. für Aufschüttungen und Wegebefestigungen sowie als Baustoffzusätze (Mörtel, Schall- und Wärmedämmung in Zwischendecken) verwendet. Insbesondere die Schlacken und Aschen weisen wegen geologischer Besonderheiten der abgebauten Steinkohle (Uranparagenese) Radioaktivitätskonzentrationen auf, die über dem üblichen natürlichen Konzentrationsniveau von Gesteinen und Böden liegen. In den Planungsunterlagen [6], Anlage 2, Seite 12, wird hingewiesen, dass eine Untersuchung im Jahr 2013 keine relevante radiologische Belastung ergab. Aus diesen uns vorgelegten Unterlagen [8] geht hervor, dass eine Probe aus dem Horizont mit Auffüllungen (KRB 13, Horizont A 1) leicht erhöhte Radionuklidwerte zeigte, die jedoch deutlich unterhalb 1 Bq/g lagen. Da es sich hierbei um eine Orientierende Untersuchung handelt und dementsprechend die Probenahme nur stichprobenartig erfolgte, empfehlen wir dennoch, wenn solche oben genannten Materialien angetroffen werden, eine radiologische Untersuchung (Gamma spektrometrische Analyse) von einem auf diesem Gebiet erfahrenen Ingenieurbüro durchführen zu lassen. Abhängig vom Ergebnis der Untersuchungen ist ggf. eine Entlassung aus der strahlenschutzrechtlichen Überwachung zu beantragen, wenn die gesetzlichen Überwachungsgrenzen für den jeweiligen vorgesehenen Verwertungs- oder Beseitigungsweg überschritten werden (§ 62 StrlSchG [2], § 29 StrlSchV [3]). <u>2.4 Anforderungen zum Radonschutz (zu Punkt 2.)</u> Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 -132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 -158 StrlSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Wer im Rahmen baulicher	Die Anforderungen an den Radonschutz werden zur Kenntnis genommen. Gemäß dem vorliegenden Sanierungskonzept erfolgt vor Realisierung der Einzelbauvorhaben ein vollständiger Abtrag der Altablagerungen/Bodenbelastungen in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde (vgl. Planteil B, textliche Festsetzungen, II. Bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Da eine erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft nicht gänzlich auszuschließen ist, wird zum vorsorglichen Schutz empfohlen, bei Neubauten
--	--

21

Reduzierung der Radonwerte zu ergreifen und durch eine wiederholte Messung auf ihren Erfolg zu kontrollieren. Diese Messung muss innerhalb von 30 Monaten nach Bekanntwerden der Referenzwertüberschreitung erfolgt sein. Wird danach weiterhin der Referenzwert überschritten, sind die betroffenen Arbeitsplätze beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Referat 54-Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz anzumelden. Alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de/bzw.https://www.strahlenschutz.sachsen.de/radon-an-arbeitsplaetzen-in-innenraeumen-30730.html nachzulesen. Des Weiteren informiert ein Faltblatt Arbeitsplatzverantwortliche über die Pflichten zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen in Innenräumen und welches Vorgehen dabei zu beachten ist (https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/36105). Bei Fragen zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) Referat 54: Strahlenschutz -Altlasten, Radon, Notfallschutz: Söbrigener Straße 3a, 01326 Dresden Pillnitz Telefon: (0351) 2612-5414 Telefax: (0351) 2612-5399 E-Mail: radonaufenthaltsraeume.lfulg@smekul.sachsen.de Internet: www.lfulg.sachsen.de <u>2.6 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz (zu Punkt 2.)</u> In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen -Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft-Radonberatungsstelle: Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz Telefon: (0371) 46124-221 Telefax: (0371) 46124-299 E-Mail: radon-aufenthaltsraeume.lfulg@smekul.sachsen.de, Internet: www.lfulg.sachsen.de	
8 Oberbergamt Freiberg – 03.07.2024	
Hinweise/Bedenken	Abwägungsvorschlag
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt	
Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhundertehinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den uns	Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen und den jeweiligen Bauherren bzw. Vorhabenträger zur Anwendung empfohlen.

bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen. Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrundung.) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 4 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung SächsHohlVO) vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen. Hinweis: 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.	
10 Telekom – 02.08.2024	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:	
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: 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	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise und Anforderungen sind in der weiteren Planung zu beachten und mit der Telekom im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen. Durch den Vorhabenträger, die FPE, ist ein entsprechender Erschließungsvertrag mit der Telekom abzuschließen.

Rückbau oder die Umverlegung von einzelnen Hausanschlüssen notwendig sein, bitten wir um rechtzeitige Benachrichtigung und Abstimmung. 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: - 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 Erst nach Angabe dieser Eckdaten kann eine Prüfung vorgenommen werden und im Ergebnis eine Aussage zur Erschließung des Gebietes getroffen werden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Erschließung des Gebietes durch die Telekom nicht gesichert! Bezüglich einer potenziellen Versorgung weisen wir auf die Mitwirkungspflicht des Wegebaulastträgers/ 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. 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.

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.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

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.

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. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen:

- 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 Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. 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. Tiefbauunternehmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ beziehen. Voraussetzung dazu ist der Abschluss eines Nutzungsvertrages.	
11 Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal - 04.07.2024	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:	
Der Entwurf der o. g. Satzung liegt uns zur Stellungnahme vor. Gegen die Planung in der vorliegenden Fassung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Auf den Grundstücken selbst ist ausreichend Stellfläche für Abfallbehälter vorzusehen. Beachten Sie dazu bitte auch unser Informationsblatt zu diesem Schreiben. Wir bitten um Information über den weiteren Verfahrensverlauf.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.
12 Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH – 22.07.2024	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:	
Bezugnehmend auf ihre E-Mail vom 01.07.2024 nimmt die Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH (WVGmbH) zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung zur „Wohnbebauung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise und Anforderungen sind in der weiteren Planung zu beachten und mit der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH abzustimmen.

Rudeltstraße" wie folgt Stellung: Die Anbindung des Plangebietes an die öffentliche Trinkwasserversorgung kann entsprechend des Bebauungsplans auf Grundlage eines Vertrages zwischen dem Erschließungsträger sowie der WVGmbH erfolgen. Zur Trinkwasserversorgung der geplanten Bebauung ist, von dem möglichen Anbindepunkt auf der Rudeltstraße an die vorhandenen Trinkwasserleitung DN 150 GGG, eine neue Trinkwasserhauptleitung zu verlegen. Die neu zu verlegende Trinkwasserleitung hat eine Länge von ca. 140 m. Die erforderlichen Kosten für die Erschließung werden zunächst auf ca. 75.000 Euro (brutto) geschätzt. Zur Errichtung der Hausanschlüsse bedarf es darüber hinaus der schriftlichen Antragstellung durch den jeweiligen Grundstückseigentümer sowie des Abschlusses eines Wasserlieferungsvertrages mit der WVGmbH. Die Kosten für die Herstellung des Hausanschlusses werden pauschal berechnet. Grundlage hierfür ist das Preisblatt Wassertarif. Der Hausanschluss beginnt an der Abzweigstelle des Verteilungsnetzes und endet mit der Hauptabsperrvorrichtung. Die Hauptabsperrvorrichtung ist grundsätzlich das in Fließrichtung des Wassers vor der Wassermesseinrichtung angeordnete Absperrorgan. Der Hausanschluss wird entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik geradlinig, rechtwinklig und auf kürzestem Wege von der Versorgungsleitung zum Gebäude verlegt. Aufgrund dessen, dass kein Plan zur Lage des Hausanschlussraumes in den geplanten Häusern mit eingereicht wurde, kann zurzeit keine Aussage zur Länge des Hausanschlusses und seiner Einordnung in die entsprechende Abrechnungspauschale (bis 5 m; bis 10 m und bis 15 m) gemäß Preisblatt Wassertarif getroffen werden. In Abhängigkeit der Länge des Hausanschlusses kommen folgende Pauschalen (netto) gemäß Preisblatt Wassertarif zum Tragen: bis 5m 3.000€/Stück größer 5 m bis 10 m 3.700€/Stück größer 10 m bis 15 m 4.500 € / Stück. Zur Medienerschließung in Bezug auf Löschwasser 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. Die Bereitstellung von Wasser zu Feuerlöschzwecken aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entsprechend den allgemein anerkannten	Durch den Vorhabenträger, die FPE, ist ein entsprechender Erschließungsvertrag mit der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH abzuschließen. Die Einreichung von Hausanschlussplänen wird erst in der Phase der Ausführungsplanung möglich. Seitens des Ordnungsamtes der Stadt Freital wurde nach Anfrage per e-mail vom 13.09.2024 erklärt, dass die Bereitstellung von Löschwasser gesichert ist.
--	--

Regeln der Technik ist in der unmittelbaren Umgebung des Bauungsstandortes aufgrund der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Rohrleitungen jedoch nicht möglich. Gegenüber der Großen Kreisstadt Freital hat die WVGmbH die Betriebsarmaturen Nr. 62 auf der Rudelstraße Ecke Am Raschelberg (UFH 80 auf Leitung DN 150) sowie Nr. 64 auf der Wartburgstraße Ecke Niederhäslicher Straße (UFH 80 auf Leitung DN 150) benannt, an denen im ungestörten Betriebszustand ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und bei jeglichem Haftungsausschluss zusätzlich Wasser für Feuerlöschzwecke bis 24 m³/h während der größten stündlichen Abgabe eines Tages mit maximalem Wasserverbrauch entnommen werden kann (Spitzenlastfall: Qd_max., Qh_max). Bitte beachten Sie, dass die Entnahmemenge von 24 m³/h im Brandfall nur einmal zur Verfügung steht. Insofern bitten wir Sie um Richtigstellung des Bauungsplans mit integrierter Grünordnung zur „Wohnbebauung Rudelstraße“ in Bezug auf die Medienschließung mit Löschwasser.	Die Begründung wird unter Punkt 4.4. „Medienschließung“, Seite 15 zum Thema Löschwasser wie folgt geändert: Die Löschwasserversorgung ist gesichert.
13 Freitaler Stadtwerke GmbH – 17.07.2024	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
<i>Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:</i>	
Diese Stellungnahme ist ein Jahr ab Ausstellungsdatum und nur in Verbindung mit den beiliegenden Merkblättern gültig. Unabhängig von dieser Leitungsauskunft ist bei Tiefbau- und Abbrucharbeiten eine Auskunft („Schachtschein“) über den aktuellen Leitungsbestand in unserer Geschäftsstelle einzuholen. Leitungsauskünfte können Sie bequem über unsere Internetseite anfordern: www.FTL-Stadtwerke.de/leitungsauskunft Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Bitte geben Sie bei Rückfragen stets unsere Vorgangsnummer an. Zustimmung zum Bauvorhaben wird vorbehaltlich der Einhaltung der Bedingungen gemäß nachfolgenden Stellungnahmen erteilt. <u>Stellungnahme der Freitaler Stadtwerke GmbH</u> Erforderliche Umverlegungen, Verrohrungen oder Schutzrohrverlängerungen von vorhandenen Anlagen der FSW sind gesondert zu beantragen und	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise und Anforderungen sind in der weiteren Planung zu beachten und mit der Freitaler Stadtwerke GmbH abzustimmen. Durch den Vorhabenträger, die FPE, ist ein entsprechender Erschließungsvertrag mit der Freitaler Stadtwerke GmbH abzuschließen.

werden auf Kosten des Antragstellers oder auf der Grundlage bestehender Verträge projektiert und realisiert. Fachbereich Netzbetrieb Ansprechpartner: Herr Mühle, Tel. 0351 64828-814, Robert.Muehle@FTL-Stadtwerke.de Den Bestand unserer Versorgungsleitungen, betriebseigenen Fernmelde- und Telekommunikationsleitungen, sowie Anlagen der Stadtbeleuchtung, entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1, 2, 3, 4.) Als Anlagen erhalten Sie folgende Merkblätter, welche zwingend zu berücksichtigen sind: - <i>Richtlinie zur Herstellung von Leitungsgräben für Mikrorohr (Glasfaser)-, Gas- und Strom</i> - <i>Arbeiten im Bereich von Versorgungsleitungen</i> 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. Medienverantwortliche: Strom: Herr Klinge Tel. 0351 64828-610 Gas: Herr Oepfert, Tel. 0351 64828-810 Fernmeldung und Telekommunikation: Herr Manske Tel. 0351 64828-710 Bei den Baumaßnahmen ist von umbautem Raum zu den vorhandenen Leitungstrassen ein seitlicher Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Bei Bepflanzungen ist zu den vorhandenen <u>Leitungstrassen ohne Schutzmaßnahmen</u> ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten. Des Weiteren sind die seitlichen Abstände so zu wählen, dass eine Überlappung 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.	
---	--

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. Das Setzen von Fundamenten, Tiefborden oder Straßeneinläufen direkt über den Versorgungsleitungen ist nicht gestattet. Durch die Baumaßnahme dürfen Sicherheit und Zugänglichkeit der Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden. Für Fragen zu Strom-, Gas- oder Glasfaser-Netzanschlüssen haben steht Ihnen unser Ansprechpartner für Netzanschlüsse gern zur Verfügung: Herr Cruno Telefon: 0351 64828-561, Telefax: 0351 64828-151 E-Mail: Netzanschluss@FTL-Stadtwerke.de Fachbereich Netzservice Ansprechpartner: Frau Dinger/ Herr Hoyer Tel. 0351 64828-520/ -592 Petra.Dinger@FTL-Stadtwerke.de/ Erik.Hoyer@FTL-Stadtwerke.de Mit Erschließung des Wohngebietes sind die Verlegung der Versorgungsleitungen Strom, Gas und Telekommunikation, sowie die Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung innerhalb des öffentlichen Straßen- bzw. Verkehrsflächen geplant. Für die Dimensionierung der Leitungen sind vom Planungsbüro die Anschlussleistungen mitzuteilen und die Trassierung der Medien vorzunehmen. Weiterhin planen wir Errichtung einer Umspannstation im Bereich Nähe Einmündung Bernhard-Naumann-Str. / Wartburgstraße. Stellungnahme für die Lichtsignalanlagen der Stadt Freital Ansprechpartner: Herr Berthel Tel. (03504) 787 – 15. Im von Ihnen angegebenen Baubereich befinden sich keine Lichtsignalanlagen der Stadt Freital Anlagen - eingereichter Lageplan, 01 B-Plan Teil A+B - Anlage 1/2, 2/2 Leitungsbestand Strom, Öffentliche Beleuchtung, Fernmeldung und Telekommunikation - Anlage 1/2, 2/2 Leitungsbestand Gas - Merkblatt: Arbeiten im Bereich von Versorgungsleitungen	
---	--

- Merkblatt: Richtlinie zur Herstellung von Leitungsgräben für Mikrorohr (Glasfaser)-, Gas- und Strom	
14 GDMcom – 08.07.2024	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:	
Bebauungsplan „Wohnbebauung Rudeltstraße“ der Großen Kreisstadt Freital, Gemarkung Schweinsdorf, Flst. 105b, T.v.182, 209/1, 209/2, T.v.209g und T.v. 209f PE-Nr.:08272/24 Reg.-Nr.:08272/24 ONTRAS Gastransport GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) VNG Gasspeicher GmbH Erdgasspeicher Peissen GmbH Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind zu beachten. Es besteht kein weiterer Abwägungsbedarf.
16 Technische Werke Freital GmbH, Abt. Abwasser – 31.07.2024	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:	
<u>Schmutzwasser:</u> Auf Grundlage der vorausgegangenen hydraulischen Berechnungen ist das gesamte anfallende Schmutzwasser über die Mischwasserkanalisation in der „Rudeltstraße“ in Richtung „Am Hexenberg“ in den vorhandenen Mischwasserschacht PO0M0325 abzuleiten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die darin enthaltenen Hinweise und Anforderungen sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen und abzustimmen. Die Ergebnisse dieser Abstimmung sind in den Erschließungsvertrag, der mit der Stadt zur Errichtung der Erschließungsanlagen abgeschlossen wird, zu integrieren.

Gemäß der Generalentwässerungsplanung durch itwh muss die Leistungsfähigkeit des unterhalb liegenden Regenüberlaufbauwerkes sichergestellt bzw. verbessert werden. Diesbezüglich sind weitere Planungsschritte mit uns abzustimmen. <u>Niederschlagswasser:</u> Anfallendes Niederschlagswasser ist in o. g. Mischwasserschacht in der Rudeltstraße gedrosselt abzuleiten. Die maximale Gesamtdrosselmenge beträgt Q_{dr} = 20 l/s — vorbehaltlich Forderungen der Unteren Wasserbehörde. Für die südlichen Gebäude WA 1.2 und WA 2.1 sowie für die Straßenflächen ist ein Stauraumkanal auf dem Grundstück im öffentlichen Straßenverkehrsraum zu errichten. Die nördlich gelegenen Wohneinheiten WA 1 .1 und WA 2.2 sind jeweils über eine private Vorentlastung (Regenrückhaltebecken) auf den Grundstücken mit starker Drosselung zu entwässern. Zur Prüfung einer gesicherten Erschließung benötigen wir als Bedingung: • Ermittlung aller befestigten Flächen sowie Planung und Dimensionierung der Regenrückhalteinrichtungen nach den gültigen Vorschriften/Normen • bei Erfordernis wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde für die Regenrückhaltebecken <u>Allgemeines:</u> • Für die weitere Planung benötigen wir die geforderten Unterlagen gemäß Abwassersatzung der Stadt Freital i. g. F. S 4 Abs. 3. Dies betrifft insbesondere Lageplan und Längsschnitte der im Grundstück geplanten Abwasserleitungen. • Um abflusswirksames Regenwasser zu minimieren, sind die Dächer als Gründächer mit Retentionswirkung auszuführen. Die Leitungsführungen sind bei Erfordernis grundbuchrechtlich zu sichern. <u>Überflutungsnachweis:</u> Entsprechend der Forderung nach DIN 1986-100; 14.9.2 ist ein Überflutungsnachweis für den Bemessungslastfall T = 30 a mit entsprechender Darstellung der erforderlichen baulichen Anlagen zu erstellen. Den Hintergrund stellt hier S 25 Abs. 1 des Sächsischen	
---	--

Nachbarschaftsgesetzes dar: „Die baulichen Anlagen eines Grundstücks müssen so eingerichtet sein, dass abgeleitetes Niederschlagswasser nicht auf das Grundstück des Nachbarn übertritt. "	
23 Landeshauptstadt Dresden – 08.07.2024	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:	
Die geplante Wohnbauflächenausweisung im Plangebiet entspricht dem uns vorliegenden Entwurf zum Flächennutzungsplan. Die darin geplante gesamtstädtische Wohnbauflächenentwicklung war aus Sicht der Stadt Dresden jedoch nicht plausibel. Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen im Dresdner Norden ist derzeit nicht beurteilbar, welcher Wohnungsbedarf in der Region Dresden mittelfristig besteht. Aktuell wird die Beauftragung einer regionalen Wohnbauflächenpotenzialanalyse vorbereitet. Weiterhin ist eine Studie der Arbeitskräfteentwicklung und des damit verbundenen Bevölkerungszuwachses geplant. Die Ergebnisse liegen voraussichtlich im 2. Halbjahr 2025 vor. Die Stadt Dresden nimmt die o. g. Planung deshalb zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur zur Kenntnis.	Die Stellungnahme der Landeshauptstadt Dresden wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein weiterer Abwägungsbedarf.
Öffentlichkeit 1 – 14.08.2024	
Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag
Die Einwände, Hinweise oder Anregungen zum B-Plan werden wie folgt berücksichtigt/ nicht berücksichtigt:	
Seit vielen Jahren " kümmerge " ich mich um die naturnahe Erhaltung der angrenzenden Fläche zur Rudeltstr. 65, Flurstück 209/1 und 209 /2 Ich bitte darum im Gespräch zu bleiben, um diese Flächen sinnvoll in die Umgestaltung zu berücksichtigen, da hat sich in den vielen Jahren wirklich was Schönes entwickelt, aus dem Blickwinkel der Natur. Besonders die schattigen Flächen durch die alten Apfelbäume werden an Bedeutung gewinnen. Mich interessiert besonders wie die Grundstücksgrenze gestaltet wird, Zaun, Mauer, Betonwand. Auf der Grundstücksgrenze steht auch noch eine Garage, die in einem guten Zustand ist. Dach könnte zur Stromerzeugung und oder Begrünung/Gemüseanbau genutzt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Beteiligte wird im Rahmen des Planverfahrens einbezogen und über die weiteren Schritte informiert.

Ich würde mich auch weiterhin um diese Fläche kümmern, nach Abstimmung. Mein Ziel: Umgestaltung als Symbiose zwischen Erhaltung und Neugestaltung.	
---	--