GROSSE KREISSTADT FREITAL

GESAMTFORTSCHREIBUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GROSSE KREISSTADT FREITAL

ENTWURF i.d.F. vom 04.06.2025

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG 7
1.1 Aufgabe des Flächennutzungsplans 7
1.2 Anlass der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 7
1.3 Plangebiet 8
1.4 Kartengrundlage 8
2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 9
2.1 Landesplanerische Zielvorgaben 9
2.2 Regionalplanerische Zielvorgaben 12
2.3 Ökologische Grundlage 18
2.4 Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind 18
3 PLANUNGSGRUNDLAGEN 20
3.1 Naturräumliche Grundlagen 20
3.1.1 Naturräumliche Gliederung 20
3.1.2 Relief 21
3.1.3 Boden 21
3.1.4 Klima 22
3.1.5 Wasser 22
3.1.6 Vegetation 23
3.2 Siedlung 23
3.2.1 Historische Siedlungsentwicklung 23
3.2.2 Siedlungsstruktur 25
3.3 Bevölkerung 27
3.3.1 Einwohnerentwicklung 27
3.3.2 Altersstruktur 28
3.3.3 Bevölkerungsprognose 28
3.4 Wohnungsbestandsentwicklung 33

3.5 Wirtschaft und Beschäftigung 35
3.5.1 Wirtschaftsstruktur 35
3.5.2 Arbeitsmarkt 37
3.6 Verbindliche Bauleitplanung, städtebauliche Satzungen 38
3.7 Informelle Planungen 41
3.7.1 LEADER-Region „Silbernes Erzgebirge“ 41
3.7.2 Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Stadtentwicklung Freital 2030plus“ inkl. Monitoring 42
3.7.3 Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) „FREITAL – URBANITÄT AM FLUSS“ 42
3.7.4 Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) „Ortsteilzentrum Deuben“ 2. Fortschreibung und Erweiterung 2018 (Hainsberg/Coßmannsdorf) 43
3.7.5 Flächenpotenzialkataster 45
3.7.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Freital (Fortschreibung 2022) 45

4 STÄDTEBAULICHE ZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 47
4.1 Allgemeine Planungsgrundsätze 47
4.2 Leitbild für die Stadtentwicklung Freital 47
4.2.1 Leitgedanke und Leitziele 47
4.2.2 Räumlich bezogene Ziele und Schlüsselmaßnahmen 48

5 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 51
5.1 Wohnbauflächen 52
5.1.1 Vorhandene Wohnbauflächen 53
5.1.2 Vorhandene Wohnbaulandpotenziale 53
5.1.3 Wohnbauflächenbedarfsprognose 54
5.1.4 Geplante Wohnbauflächenentwicklung 56
5.2 Gemischte Bauflächen 66
5.2.1 Vorhandene gemischte Bauflächen 66
5.2.2 Geplante gemischte Bauflächenentwicklung 66
5.2.3 Zusammenfassende Bewertung der neu ausgewiesenen Wohn- und gemischten Bauflächen 69
5.3 Gewerbliche Bauflächen 70
5.3.1 Vorhandene Gewerbeflächen 70
5.3.2 Geplante gewerbliche Bauflächenentwicklung 73
5.4 Sonderbauflächen 76
5.4.1 Vorhandene Sonderbauflächen 76
5.4.2 Wochenendhausgebiete (Woch) 77
5.4.3 Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe (EH) 77
5.4.4 Gebiete für Freizeit (FREI) 78
5.4.5 Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe (EH) und Freizeit (FREI) 78
5.4.6 Geplante Sonderbauflächen 78
5.5 Flächen für den Gemeinbedarf 80
5.5.1 Bildungseinrichtungen 80
5.5.2 Sozialeinrichtungen 81

5.5.3 Gesundheitseinrichtungen ... 83
5.5.4 Kultureinrichtungen ... 84
5.5.5 Konfessionelle Einrichtungen ... 85
5.5.6 Sporteinrichtungen ... 85
5.5.7 Öffentliche Verwaltung ... 86
5.5.8 Ausstattung des Gemeindegebietes, die der Anpassung an den Klimawandel dienen ... 87

5.6 Flächen für den überörtlichen Verkehr und die Hauptverkehrszüge . 88
5.6.1 Landesverkehrsplan Sachsen 2030 ... 88
5.6.2 Straßenverkehr ... 88
5.6.3 Ruhender Verkehr ... 90
5.6.4 Schienenverkehr ... 90
5.6.5 Luftverkehr ... 91
5.6.6 Öffentlicher Personennahverkehr ... 91
5.6.7 Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege ... 92
5.6.8 Verkehrliche Auswirkungen der Flächenausweisung ... 94

5.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen ... 94

5.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen ... 95

5.9 Grünflächen ... 97
5.9.1 Parkanlagen ... 98
5.9.2 Dauerkleingarten/Erholungsgärten ... 98
5.9.3 Sportplätze ... 99
5.9.4 Spielplätze ... 99
5.9.5 Badeplätze ... 100
5.9.6 Friedhöfe ... 100

5.10 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des BImschG ... 101

5.11 Wasserflächen ... 105

5.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen ... 105

5.13 Flächen für die Landwirtschaft ... 105

5.14 Flächen für Wald ... 106

5.15 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 106

5.16 Kennzeichnungen von Flächen (§ 5 Abs. 3 BauGB) ... 109
5.16.1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind ... 109
5.16.2 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind ... 109
5.16.3 Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind ... 110
5.16.4 Natürliche Radioaktivität ... 111

5.17 Nachrichtliche Übernahme von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind (§ 5 Abs. 4 BauGB) 111
5.17.1 Naturschutz und Landschaftspflege 111
5.17.2 Kulturdenkmale 113
5.17.3 Wasserschutzgebiete 115
5.17.4 Bundesbergrecht 115
5.17.5 Radon 116
5.17.6 Straßenbauvorhaben 116

5.18 Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 5 Abs. 4a BauGB) 116
5.18.1 Überschwemmungsgebiete 116
5.18.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten 117

6 AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN AUSGENOMMENE FLÄCHEN („WEIßFLÄCHENDARSTELLUNG“) 118

7 FLÄCHENBILANZ 119

8 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 121

9 QUELLEN 123

10 RECHTSGRUNDLAGEN 127

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1. Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020 – Auszug Karte 1 Raumstruktur 13

Abb. 2. Bevölkerungsentwicklung Große Kreisstadt Freital (StaLa, 2023) 27

Abb. 3. Altersstruktur Große Kreisstadt Freital (links) und Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (rechts) 2021 (StaLa, 2023) 28

Abb. 4. Altersstruktur Stadt Freital (li.) und Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (re.) 2040 **(Variante 1)** (StaLa, 2023: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung) 30

Abb. 5. Altersstruktur Stadt Freital (li.) und Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (re.) 2040 **(Variante 2)** (StaLa, 2023: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung) 30

Abb. 6. Altersstruktur Stadt Freital (li.) und Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (re.) 2040 **(Variante 3)** (StaLa, 2023: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung) 30

Abb. 7. Gebäude- und Wohnungsbestand Große Kreisstadt Freital, Stichtag 31.12.2020 (StaLa, 2023; aufgrund der geringen Anzahl entfällt die Darstellung der Wohnheime) 33

Abb. 8. Gebietsabgrenzung Fördergebiet „Freital – Urbanität am Fluss“ (Große Kreisstadt Freital 2021, Anlage) 43

Abb. 9. Abgrenzung Untersuchungsgebiet (Große Kreisstadt Freital 2018, S. C-60) .. 44

Abb. 10. Zentralen Versorgungsbereich Deuben (A-Zentrum) 46

Abb. 11. Zentrale Versorgungsbereiche (v. links) Potschappel, Pesterwitz, Zauckerode (C-Zentren) 46

Abb. 12. Radverkehr im Stadtgebiet Freital 93

Abb. 13. Lärmkartierung des Straßenverkehrs aus dem Lärmaktionsplan Stufe 4 der Stadt Freital (Stand 13.09.2023) 102

Abb. 14. Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes (Runde 4, Stand 30.06.2022) 104

Abb. 15. Vergleich der Kontingente mit der bisherigen und geplanten Flächeninanspruchnahme 120

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in der Großen Kreisstadt Freital (StaLa, 2023) 27
Tabelle 2: Bevölkerungsprognose für die Stadt Freital (StaLa, 2023: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung) 29
Tabelle 3: Unternehmensstatistik (IHK Dresden, 09/2022) 36
Tabelle 4: Steuereinnahmekraft der Großen Kreisstadt Freital (StaLa, 2023) 37
Tabelle 5: Rechtswirksame B-Pläne und Satzungen nach BauGB und in Aufstellung befindliche B-Pläne und Satzungen (Stand: Mai 2025) 38
Tabelle 6: Wohnbaulandprognose Stadt Freital 55
Tabelle 7: Wohnbauflächen (Planung) 57
Tabelle 8: Gemischte Bauflächen (Planung) 67
Tabelle 9: Vorhandene gewerbliche Bauflächen innerhalb der Stadt Freital 72
Tabelle 10: Gewerbliche Bauflächen (Planung) 73
Tabelle 11: Berechnung der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten 74
Tabelle 12: Sonderbauflächen (Bestand) 76
Tabelle 13: Sonderbauflächen (Planung) 78
Tabelle 14: Bildungseinrichtungen der Stadt Freital 80
Tabelle 15: Betreuungseinrichtungen der Stadt Freital 82
Tabelle 16: Entsiegelungsflächen der Stadt Freital 107
Tabelle 17: Potentielle Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (nicht abschließend) 108
Tabelle 18: Bergbauberechtigungen und unter Bergaufsicht stehende Betriebe 115

1 Einleitung

1.1 Aufgabe des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das gesamte Gebiet der Stadt Freital die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende **Art der Bodennutzung** nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden **in den Grundzügen** dar. Dabei soll er die Nutzung aller Flächen so steuern, dass die unterschiedlichen räumlichen Nutzungsansprüche bestmöglich einander zugeordnet werden. Bei der Aufstellung des FNP sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Flächennutzungsplan drückt somit den **planerischen Willen der Stadt** über die baulichen und sonstigen Nutzungen der Stadtgebiete aus. Durch integrierte landschaftsplanerische Aussagen sichert er die erforderlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und dient damit der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Der Flächennutzungsplan stellt alle raumrelevanten Maßnahmen und Vorhaben in zeichnerischer und textlicher Form dar. Er übernimmt gleichzeitig auch eine koordinierende Funktion, da alle relevanten Fachbelange angemessen berücksichtigt und abgestimmt werden. Alle weiteren bauleitplanerischen Entwicklungen sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Nutzungsdarstellungen des Flächennutzungsplans sind grundsätzlich wegen deren Grobkörnigkeit nicht grundstücksbezogen oder parzellenscharf. Der Flächennutzungsplan als für die Bebauungspläne vorbereitender Bauleitplan entfaltet in der Regel **keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger**. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmt sich nicht nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans und es ergeben sich keine Ansprüche (beispielsweise auf die Erteilung einer Baugenehmigung) aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Eine **unmittelbare Bindungswirkung** entfaltet der Flächennutzungsplan hingegen i.d.R. **gegenüber den bei der FNP-Aufstellung beteiligten Behörden und Stellen,** die Träger von öffentlichen Belangen (TÖB) sind. Sofern diese während des Aufstellungsverfahrens keinen Widerspruch erhoben haben, müssen sie ihre Planungen dem Flächennutzungsplan anpassen.

Der Flächennutzungsplan wird für einen Zeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren aufgestellt und betrifft einen Planungshorizont bis zum Jahre 2040.

1.2 Anlass der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzung der Großen Kreisstadt Freital, welcher am 12.01.2006 beschlossen wurde, ist seit dem 26.05.2006 rechtswirksam.

Seither wurden zwei Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes aufgestellt. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Dölzschener Straße Ost“ in Freital-Pesterwitz (rechtswirksam seit 09.06.2017) erfolgte die 1. Änderung des FNP der Stadt Freital.

Die 2. Änderung des FNP im Zusammenhang mit dem B-Plan „Erweiterung Gewerbegebiet Wurgwitz“ (Nr. 55 , T. v. Flurstück 184/3 der Gemarkung Wurgwitz) ist seit am 09.12.2024 rechtskräftig.

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung und der regen Nachfrage nach Wohnbauland im Stadtgebiet Freital ist die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans aus dem Jahre 2006 dringend erforderlich. Gleichzeitig werden vollzogene Entwicklungen auf dem Weg der

Berichtigung angepasst (Anpassung an rechtskräftige B-Pläne und Satzungen, Anpassung an Bestandsbebauung bzw. -nutzung).

1.3 Plangebiet

Die Stadt Freital befindet sich im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge und grenzt unmittelbar südwestlich an die Landeshauptstadt Dresden. Der Raum zählt zur Planungsregion Oberes Elbtal/Osterzgebirge. Das gesamte Stadtgebiet umfasst 15 Stadtteile.

Im Folgenden sind die Stadtteile aufgelistet:

- Birkigt
- Burgk
- Deuben
- Döhlen
- Hainsberg
- Kleinnaundorf
- Niederhäslich
- Pesterwitz
- Potschappel
- Saalhausen
- Schweinsdorf
- Somsdorf
- Weißig
- Wurgwitz
- Zauckerode

Das Gebiet der Stadt Freital grenzt zudem im Osten an die Gemeinde Bannewitz, im Süden an die Stadt Rabenau und an die Gemeinde Klingenberg sowie im Westen an die Stadt Tharandt und die Stadt Wilsdruff. Das Stadtgebiet von Freital erstreckt sich überwiegend von Nordosten nach Südwesten entlang der Vereinigten Weißeritz und dehnt sich beidseitig der überregionalen Bahnlinie Dresden – Freiberg aus. Bedeutende Fließgewässer im Stadtgebiet sind die Rote Weißeritz, Wilde Weißeritz und Vereinigte Weißeritz als Gewässer erster Ordnung.

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt 40,46 km².[1]

Zum Stichtag 31.12.2021 betrug die Bevölkerung der Stadt Freital 39.316 Einwohner.[2]

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage wurde vom Landesvermessungsamt Sachsen die Topographische Karte (1:10.000) als digitale Rasterdaten DTK 10 bzw. DTK 10-V zur Verfügung gestellt. Als Koordinatenreferenzsystem dient das amtliche Lagereferenzsystem ETRS 89 (4EPSG-Code 25833). Die Darstellung erfolgt im Maßstab 1:10.000.

[1] Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Gemeindestatistik (Stand: 31.12.2021).
[2] Ebd.

2 Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan ist in ein hierarchisch gestuftes Planungssystem integriert. Er ist die erste Stufe innerhalb der Bauleitplanung und gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen, d. h. er konkretisiert die Vorgaben des Landesentwicklungsplans 2013 (LEP 2013)[3] und der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 (RP 2020)[4].

2.1 Landesplanerische Zielvorgaben

Der Landesentwicklungsplan (LEP) enthält landesweit bedeutsame Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Sein Regelungsinhalt sowie die Anforderungen an die Normqualität und die unterschiedliche Bindungswirkung der Ziele und Grundsätze ergeben sich aus den bundes- und landesrechtlichen Vorschriften des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPlG).

Die **Ziele** des Landesentwicklungsplans sind **verbindliche Vorgaben** zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die Ziele des Landesentwicklungsplans sind von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Die **Grundsätze** des Landesentwicklungsplans sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen.

Folgende landesplanerische Vorgaben können direkte Bedeutung für die Entwicklung der Stadt Freital haben:

- Ausweisung spezifischer Raumkategorien
- Zentralitätszuweisungen
- Ausweisung von Achsen
- Funktionszuweisungen

Der LEP teilt den Freistaat Sachsen in die Raumkategorien „Verdichtungsraum“, „verdichtete Bereiche im ländlichen Raum“ und „ländlicher Raum“ ein. Die **Stadt Freital** ist dem **„Verdichtungsraum“** zugeordnet.

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

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

[3] Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013

[4] Bekanntmachung des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge über die Erteilung der Genehmigung der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge vom 2. September 2020

Die Stadt Freital ist im LEP als **Mittelzentrum** ausgewiesen.[5] Tharandt, Dorfhain, Rabenau und Wilsdruff gehören zum Mittelbereich der Stadt Freital, wobei Wilsdruff sich im Überschneidungsbereich mit dem Oberzentrum Dresden befindet.[6] Folgende Ziele legt der LEP für Zentrale Orte fest:

Z 1.3.1 Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie
- ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können und
- zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.

Z 1.3.2 Die Zentralen Orte der höheren Stufen übernehmen auch die Aufgaben der Zentralen Orte der jeweils niedrigeren Stufe für die entsprechenden Verflechtungsbereiche.

Z 1.3.3 Planungen und Maßnahmen in den Zentralen Orten, die die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte beeinträchtigen, sind zu vermeiden.

Z 1.3.4 Die Erreichbarkeit der Zentralen Orte für die Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche ist zu sichern.

Z 1.3.7 Die Mittelzentren sind als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur-, und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken.

Die Große Kreisstadt Freital wird durch die im LEP ausgewiesene überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse Dresden – Freital – Freiberg – Chemnitz durchquert.

G 1.5.1 In den überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen soll unter Berücksichtigung des Leistungsaustausches zwischen den Metropolregionen und den Oberzentren Europas, Deutschlands und Sachsens die Verkehrsinfrastruktur verkehrsträgerübergreifend erhalten und weiter ausgebaut werden.

Z 1.5.2 In den Verbindungs- und Entwicklungsachsen ist der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur und weiterer Einrichtungen der Bandinfrastruktur zu bündeln.

Z 1.5.4 Die Verbindungs- und Entwicklungsachsen sind durch Festlegung von regionalen Grünzügen und Grünzäsuren zu gliedern und zusammenhängende siedlungsnahe Freiräume sind zu sichern.

Das Plangebiet gehört außerdem zu den grenznahen Gebieten des Freistaat Sachsen. In den grenznahen Gebieten sind die lagebedingten Nachteile abzubauen und die regionsspezifischen Potentiale weiterzuentwickeln.

Laut LEP sind die Täler der Wilden Weißeritz und Roten Weißeritz als Kernbereich Fluss- und Bachauen bzw. -täler innerhalb des Stadtgebietes eingeordnet. Zusätzlich sind im Westen, Norden und Osten außerhalb der Siedlungsbereiche Kernbereiche für Wälder ausgewiesen. Diese Flächen sollen laut LEP erhalten werden.

[5] Sächsische Staatsregierung: Landesentwicklungsplan 2013 Karte 1.
[6] Ebd. Karte 2.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans sind darüber hinaus vor allem folgende raumordnerische Grundsätze und Zielvorgaben des LEP zu beachten:

G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

Z 2.2.1.2 Soweit zur Konzentration der zentralörtlichen Funktionen erforderlich, sollen in den Regionalplänen Versorgungs- und Siedlungskerne festgelegt werden mit der Folge, dass die Ansiedlung zentralörtlicher Einrichtungen außerhalb dieser Kerne unzulässig ist. Außerhalb der Kerne sind Einrichtungen mit spezifischen Standortanforderungen ausnahmsweise zulässig. Bei der Festlegung der Versorgungs- und Siedlungskerne sind zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinden zu berücksichtigen.

Z 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Z 2.2.1.5 Durch die Träger der Regionalplanung ist zur Steuerung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung auf ein regionales Flächenmanagement unter Einbeziehung der kommunalen Ebene hinzuwirken.

Z 2.2.1.6 Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

Z 2.2.1.7 Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.

Z 2.2.1.8 In den Regionalplänen sind siedlungsnahe, zusammenhängende Bereiche des Freiraumes mit unterschiedlichen ökologischen Funktionen oder naturnahen Erholungsmöglichkeiten als Regionale Grünzüge festzulegen. Zur Verhinderung des Zusammenwachsens dicht beieinander liegender Siedlungsgebiete, insbesondere im Zuge von Achsen, sind Grünzäsuren festzulegen. Regionale Grünzüge und Grünzäsuren sind von Bebauung im Sinne einer Besiedlung und von anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.

Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Z 2.2.1.10 Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.

2.2 Regionalplanerische Zielvorgaben

Der vom Regionalen Planungsverband verabschiedete Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020[7] stellt die regionsspezifische Konkretisierung des LEP dar und ist auf einen Planungszeitraum von ca. 10 Jahren ausgerichtet.

Die im Regionalplan ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete legen die grundsätzlichen Ziele der Flächennutzung fest. Als **Vorranggebiete** werden Gebiete definiert, „die für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Nutzungen, Funktionen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind“ (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 ROG). **Vorbehaltsgebiete** sind Gebiete, „die bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben sollen, denen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist“ (§ 7 Abs. 3 Nr. 2 ROG).

Mit zwei Normenkontrollurteilen des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Bautzen vom 11.05.2023 und vom 23.11.2023 wurde das **Kapitel 5.1.1 „Windenergienutzung“** sowie die **Kapitel 4 „Freiraumnutzung“** und **5.2 „Wasserversorgung“** des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 **für unwirksam erklärt**. Ausschlaggebend für die Urteile war ein formaler Fehler im Beteiligungsverfahren.

Für die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes werden die Ziele und Grundsätze der für unwirksam erklärten Kapitel weiterhin als fachliche Grundlage verwendet, auch wenn sie rechtlich nicht mehr zu beachten wären. Denn lediglich die Bekanntmachung der Offenlage des Entwurfes entsprach nicht den gesetzlichen Anforderungen und führte somit zur Unwirksamkeit. Die Inhalte des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge wurden durch die Urteile jedoch nicht in Frage gestellt. Es wird davon ausgegangen, dass die bei der Aufstellung des Regionalplanes ermittelten und analysierten **fachlichen Grundlagen demnach weiterhin Bestand haben**. Die Umwelt- und Naturschutz bezogenen Betrachtungen, welche für die entsprechenden Kapitel zu Grunde gelegt wurden, entstammen aus dem Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan 2019 (LRP). Dieser ist weiterhin wirksam, auch wenn die Inhalte erst rechtlich verbindlich werden, sobald und soweit sie im Regionalplan als Ziele und Grundsätze festgesetzt werden.

Die Stadt Freital hat sich dazu entschlossen, insgesamt der Methodik und den inhaltlichen Ausarbeitungen des Regionalplanes zu folgen und wird die ausgewiesenen Ziele und Grundsätze der Kapitel 4, 5.1.1 und 5.2 des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes **auch ohne rechtliches Erfordernis beachten** und als Planungsgrundlage verwenden.

Raumstruktur

In der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020[8] stellt die **Stadt Freital** auf der Basis des LEP 2013 ein **Mittelzentrum** am südwestlichen Rand des **Verdichtungsraumes** dar, der sich entlang der Elbe erstreckt und neben der Stadt Freital die Orte Dresden, Meißen, Coswig, Radebeul, Weinböhla, Bannewitz, Dohna, Heidenau und Pirna umfasst. Im Übrigen ist Freital von verdichteten Bereichen im ländlichen Raum (Wilsdruff, Rabenau) sowie vom ländlichen Raum (Tharandt) umgeben. Die überregionale Verbindungsachse quert die Stadt Freital und verbindet diese mit der Landeshauptstadt Dresden. Der Stadt Freital wird im Regionalplan keine besondere Gemeindefunktion zugewiesen.

[7] Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge: Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020.
[8] Ebd.

Die geografische Einordnung des Plangebietes ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen:

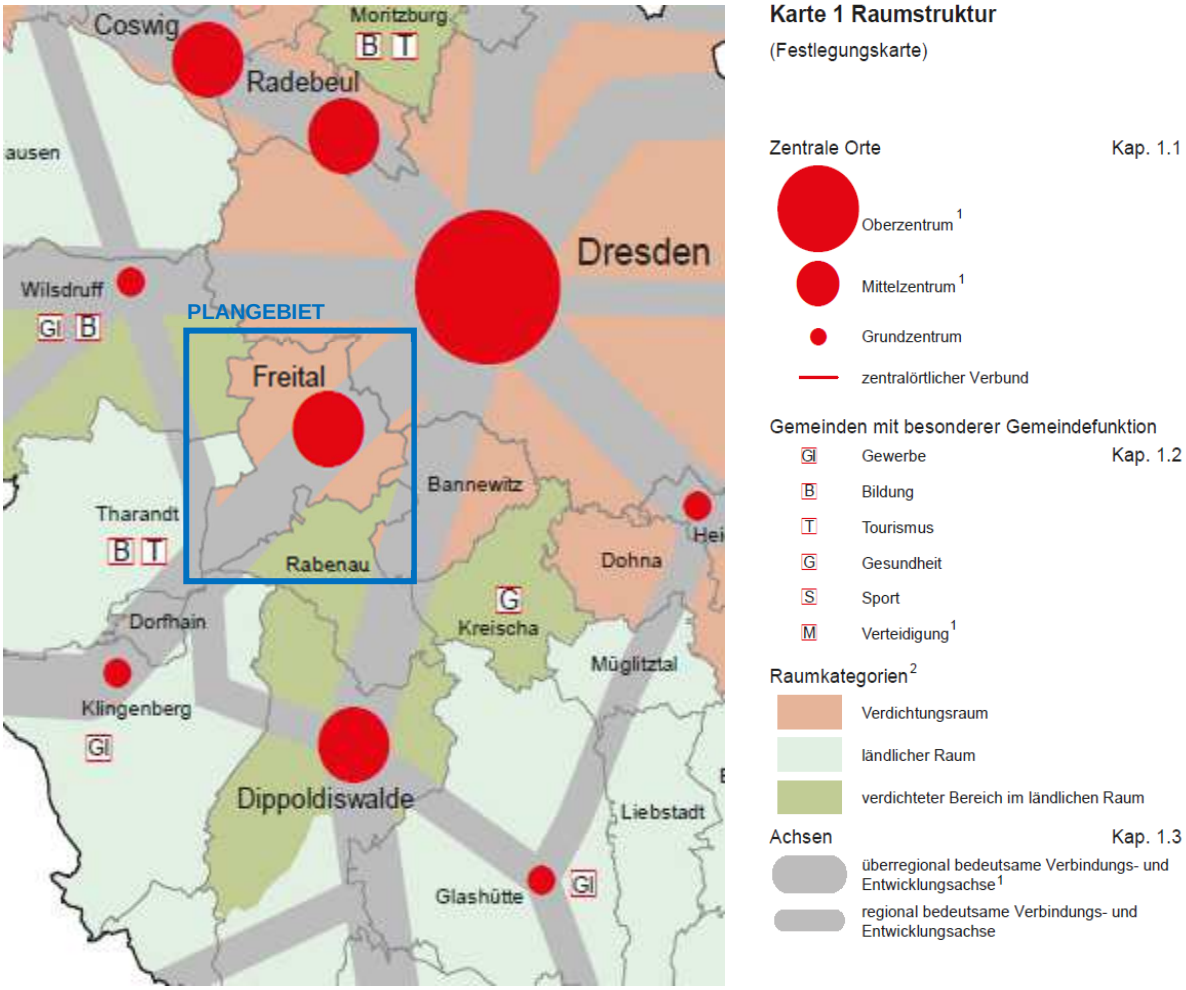


Abb. 1. Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020 – Auszug Karte 1 Raumstruktur

Regionalentwicklung

Regionale Kooperation:

Die Stadt Freital ist laut Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge sowohl der Region Dresden als auch der Erlebnisregion Dresden zugehörig.[9] Innerhalb dieser Regionen sollen durch regionale Kooperationen, d. h. Netzwerke von regionalen Akteuren, gemeinsam Probleme des Gemeinwohls bewältigt werden.

Räume mit besonderem Handlungsbedarf – Bergbaufolgelandschaft:

Der nördliche Teil der Stadt Freital befindet sich größtenteils in der Bergbaufolgelandschaft des Steinkohlebergbaus und des Uranerzbergbaus.[10] Als dauerhafte Lösung zum Wasseraustrag der seit 1995 gefluteten Gruben in diesem Gebiet wurde ein zusätzlicher, rund 3 km langer Stollen („Wismut-Stolln“) aufgefahren, der das Grubenwasser aus dem Revier Dresden-Gittersee in den Elbestollen („Tiefer Elbstolln“) einleitet. Da dieser Elbestollen eine wesentliche Bedeutung als Hauptentwässerungsstollen für das Altbergbaugebiet besitzt, ist seine Funktionsfähigkeit zu erhalten. Dazu müssen Gebietsentwicklungs- und Baumaßnahmen auf dessen teilweise recht oberflächennahen Verlauf Rücksicht nehmen. Laut REP konnte im Bereich der

[9] Ebd. Karte 8.
[10] Ebd. Karte 5.

übertägigen Sanierung der Rückbau der Gebäude im Wesentlichen abgeschlossen werden. Die Sanierung der Industriellen Absetzanlage (IAA) Teich 4 in Freital ist abgeschlossen und dient als Retentionsanlage.

Siedlungsentwicklung

Regionale Grünzüge und Grünzäsuren:

An der nördlichen und östlichen Grenze tangieren folgende Regionale Grünzüge das Plangebiet[11]:

- Nr. 1 Altfranken: zwischen Pesterwitz und Altfranken an der nördlichen Plangebietsgrenze
- Nr. 4 Dölzschen: nördliche Plangebietsgrenze, östlich von Pesterwitz
- Nr. 15 Nöthnitz: nordöstliche Plangebietsgrenze bei Cunnersdorf
- Nr. 42 Kleinnaundorf: Kleinnaundorf über Obernaundorf bis südlich von Hainsberg entlang der östlichen Plangebietsgrenze

Tourismus und Erholung

Die Stadt Freital gehört zur touristischen Destination Dresden-Elbland. Vom Nordosten aus Dresden kommend in den Südwesten nach Tharandt verläuft die touristische Straße „Sächsisch-Böhmische Silberstraße“ durch das Plangebiet[12].

Auch ein Radfernweg (Deutschlandroute 4), zwei regionale Hauptradrouten (II-08 Radroute an der Silberstraße und II-19 Altenberg-Freital/Silberstraße) und eine Eisenbahnlinie verlaufen durch das Plangebiet.[13]

Im nördlichen Bereich der Stadt Freital befinden sich Fern-, Haupt- und Gebietswanderwege sowie ein überregionaler Reitweg.[14]

Verkehrsentwicklung

Zu den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten verkehrliche Nachnutzung Bahntrasse innerhalb der Stadt Freital zählen das VRG NB03/VBG nb03 Streckenführung Potschappel–Wilsdruff–Oberdittmannsdorf–Nossen sowie VRG NB04 Streckenführung Gittersee–Possenorf.[15]

Freiraumentwicklung - Freiraumschutz

Ökologisches Verbundsystem/Arten- und Biotopschutz/Fließgewässer

Neben den Vorranggebieten Arten- und Biotopschutz, Landwirtschaft und Waldschutz, die von einer Siedlungsentwicklung grundsätzlich auszunehmen sind, spielen v.a. der Kulturlandschaftsschutz, der Hochwasserschutz, der Rohstoffabbau und der Klimaschutz auch für die Siedlungsentwicklung eine Rolle.

[11] Ebd. Karte 10.
[12] Ebd. Karte 11.
[13] Ebd. Karte 12.
[14] Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge: Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan - Region Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2019, Karte 2.6-19.
[15] Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge: Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020 Karte 2.

Große Teile der Stadt Freital sind als Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz ausgewiesen, welche sich überwiegend entlang des Tals der Wilden Weißeritz und deren bewaldeten Hängen außerhalb der Ortslagen erstrecken. Im Plangebiet werden zudem vereinzelt Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz ausgewiesen. Es handelt sich dabei um folgende Flächen[16]:

- südwestlich von Wurgwitz entlang der Saalhausener Straße,
- Deponie Saugrund,
- Wald- und landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich „Opitzer Straße“ in Deuben/ Hainsberg,
- unbewaldete Flächen zwischen Hainsberg und Rabenau,
- nördliche (OT Burgk), südwestliche (OT Niederhäslich) und östliche (OT Kleinnaundorf) Bereiche des Landschaftsschutzgebietes „Windberg“
- südöstlich von Pesterwitz entlang der Straße „Am Jochhöh“

Flächen, welche als Vorranggebiet Waldmehrung im Regionalplan festgelegt sind, befinden sich im Südwesten, Südosten und Norden der Gemarkung Somsdorf sowie im Süden von Schweinsdorf.

Die Vorranggebiete Waldschutz erstrecken sich vorwiegend über die Waldflächen entlang der Flüsse im Plangebiet und überlagern größtenteils die Vorranggebiete für Arten- und Biotopschutz. Die Vorranggebiete Waldschutz umfassen[17]:

- Waldflächen entlang der westlichen und nördlichen Ortsteilgrenze von Somsdorf (entlang der Wilden Weißeritz),
- Waldflächen im Tal der Roten Weißeritz,
- Waldflächen von den nördlichen Hängen der Wilden Weißeritz bis zu den nördlichen Hängen des Pfaffengrunds,
- Waldflächen südlich von Schweinsdorf,
- Waldflächen in den südlichen und südöstlichen Hangbereichen von Niederhäslich,
- Waldbereich an den Berghängen des Windberges im Osten des Plangebiets,
- Waldflächen im Osten des Kaitzbaches (Ortsteile Burgk und Kleinnaundorf)
- Waldflächen südlich von Potschappel am Osterberg,
- zwei Waldflächen im Süden von Pesterwitz,
- Waldfläche am nördliche Hang der Wiederitz in Wurgwitz,
- Waldfläche an den östlichen Hangbereichen entlang des Quänebaches in Saalhausen,
- Waldflächen im östlichen Bereich des Weißiger Baches im OT Weißig,
- Waldflächen östlich der Vereinigten Weißeritz im OT Schweinsdorf

Ein Vorbehaltsgebiet für Waldschutz befindet sich im Südwesten von Döhlen.[18]

Weiterhin sind Vereinigte Weißeritz, Wilde Weißeritz, Rote Weißeritz und der Kaitzbach als regionaler Schwerpunkt der Fließgewässerrenaturierung ausgewiesen.

<u>Kulturlandschaft</u>
Die Stadt Freital wird in drei Landschaften gegliedert. Der nordwestliche Bereich des Plangebietes befindet sich im östlichen Erzgebirgsvorland, der östliche Bereich des Plangebietes wird der Stadtlandschaft Dresden zugeordnet und der südliche Bereich um Somsdorf und Teile von Hainsberg befinden sich im unteren Osterzgebirge.[19]

[16] Ebd. Karte 2.
[17] Ebd. Karte 2.
[18] Ebd. Karte 2.
[19] Ebd. Karte 23.

Im Zusammenhang mit den Kulturlandschaftsschutz sind im Plangebiet der Stadt Freital verschiedene Vorranggebiete und Vorbehaltsbereiche ausgewiesen. Der nordöstliche Bereich der Stadt Freital befindet sich im Vorranggebiet sichtexponierter Elbtalbereich mit den drei Sichtpunkten „Sicht Windberg nach Nord", „Sicht Windbergebene" und „Sicht westlicher Ortsausgang Neubannewitz" zum Elbtalbereich. Laut Regionalplan prägt dieser sichtexponierte Elbtalbereich als charakteristischen Landschaftsausschnitt diesen Kulturlandschaftsbereich.

Im östlichen Plangebiet befindet sich der Windberg als Vorranggebiet landschaftsprägende Erhebung, welcher die Ortsteile Burgk, Kleinnaundorf und Niederhäslich umfasst. Ein Sichtbereich zu der siedlungstypischen Ortsrandlage von Pesterwitz ist als Vorbehaltsgebiet mit dem Sichtpunkt „Am Burgwartsberg" zum Ortsrand vorhanden.[20]

Zur Kulturlandschaftlichen Ausstattung weist der Regionalplan zudem für die Region typische Elemente/Bereiche der historisch gewachsenen Kulturlandschaft aus. Dazu gehört ein regional bedeutsamer Aussichtspunkt mit Rundblick auf dem Windberg. Darüber hinaus gibt es ehemalige bzw. bestehende Alleen, welche unter anderem in Somsdorf, Saalhausen und Wurgwitz zu finden sind, sowie Sachgesamtheiten (bspw. Schloss Burgk) und Einzel- und Gartendenkmale (bspw. Hainsberg). Auch historische Sakralbauten, Schlösser und Wassermühlen (entlang der Wilden, Roten und Vereinigten Weißeritz sowie entlang des Poisenbaches) sind in Freital zu finden.[21]

Boden und Grundwasser

Ausgeräumte Ackerflächen befinden sich an der Plangebietsgrenze in den Ortsteilen Somsdorf, Schweinsdorf, Niederhäslich, Kleinnaundorf, Saalhausen und Weißig sowie Wurgwitz.[22] Boden mit hoher Versauerungsgefährdung ist ausschließlich an der östlichen Plangebietsgrenze des Ortsteils Kleinnaundorf vorhanden.[23] Westlich entlang der Bahnstrecke befindet sich zwischen den Ortsteilen Döhlen und Deuben ein regional bedeutsames Grundwassersanierungsgebiet (GS21 Freital-Saugrund).[24] Gebiete mit geologisch bedingter Grundwassergefährdung befinden sich im gesamten Plangebiet außerhalb der Siedlungsflächen.[25]

Vorbeugender Hochwasserschutz

Entlang der Vereinigten Weißeritz, Wilden Weißeritz und Roten Weißeritz erstreckt sich ein Vorranggebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion Abfluss. Ein Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz verläuft entlang der Roten und Vereinigten Weißeritz mit der Funktionen „Anpassung von Nutzungen – geringe/mittlere/hohe Gefahr" mit Prüfbereich zur Verbesserung des Abflusses im nördlichen Bereich des Plangebiets. An der südwestlichen Plangebietsgrenze des Ortsteils Somsdorf grenzt ein Gebiet zur Verbesserung des Wasserrückhalts an.[26]

Siedlungsklima

Laut Regionalplan sind Kaltluftentstehungsgebiete oftmals landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche sich zwischen Rabenau und dem Kuhberg (OT Hainsberg), im Süden von Schweinsdorf (am Kirchberg), im Westen von Niederhäslich (südlich vom Poisenbach) und in den Ortsteilen Burgk und Kleinnaundorf an der östlichen Plangebietsgrenze befinden. Entlang der Kaltluftentstehungsgebiete verlaufen Kaltluftbahnen hangabwärts.

[20] Ebd. Karte 3.
[21] Ebd. Anhang Karte B Kulturlandschaft.
[22] Ebd. Karte 5.
[23] Ebd. Karte 6.
[24] Ebd. Karte 5.
[25] Ebd. Karte 6.
[26] Ebd. Karte 4.

Frischluftentstehungsgebiete sind oftmals Waldflächen im Plangebiet. Dazu gehören folgende Waldflächen:

- von Tharandt westlich an das Stadtgebiet angrenzend,
- am nördlichen Hang der Wilden Weißeritz,
- entlang des Tals der Roten Weißeritz,
- östlich der Vereinigten Weißeritz im OT Schweinsdorf,
- im OT Niederhäslich und Schweinsdorf an der südlichen Plangebietsgrenze,
- von Rabenau im Osten an das Stadtgebiet angrenzend,
- nördliche Hanglage am Poisenbach,
- Windberg,
- zwischen dem OT Deuben und Weißig,
- nördlich und südlich der K9077 im OT Weißig,
- entlang des Weißiger Baches am östlichen Hang

Frischluftbahnen sind entlang der Wilde Weißeritz, der Roten Weißeritz, der Vereinigten Weißeritz und des Poisenbaches vorhanden.[27]

Freiraumentwicklung - Freiraumnutzung

Landwirtschaft

Vorranggebiete für Landwirtschaft[28] befinden sich:

- im nördlichen Teil des Ortsteils Somsdorf außerhalb des Siedlungsgebietes
- zwischen Hainsberg und Rabenau
- im Osten von Niederhäslich
- im Westen, Norden und Osten von Pesterwitz
- im Osten, Westen, Südwesten und Norden von Wurgwitz.

Ausgeräumte Ackerflächen sind südwestlich von Somsdorf, südlich von Schweinsdorf, östlich von Niederhäslich, an der östlichen Grenze von Kleinnaundorf, im Westen von Saalhausen und Weißig sowie südwestlich von Wurgwitz vorhanden. Wassererosionsgefährdete Gebiete (>=25 ha) sind an der westlichen, südlichen und östlichen Plangebietsgrenze hauptsächlich auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen vorzufinden. Östlich des Siedlungsgebietes von Niederhäslich befindet sich zudem ein besonders stark wassererosionsgefährdetes Gebiet.[29]

In der Stadt Freital befindet sich ein regional bedeutsamer Tierhaltungsstandort in der Nähe von Somsdorf. Dort werden ausschließlich Rinder, darunter sowohl Milch- als auch Großvieh in unterschiedlichen Größenordnungen gehalten.[30]

Bergbau und Rohstoffsicherung

Im Plangebiet sind zwei Vorranggebiete für Rohstoffabbau ausgewiesen: zwischen Döhlen und Zauckerode befindet sich südlich der „Wilsdruffer Straße“ das Vorranggebiet zum Abbau von Lehm mit der Nummer RA 42; nordwestlich von Wurgwitz an der „S 36“ befindet sich das Vorranggebiet zum Abbau von Andesit mit der Nummer RA 68.[31]

[27] Ebd. Karte 5.
[28] Ebd. Karte 2.
[29] Ebd. Karte 5.
[30] Ebd. Karte 24.
[31] Ebd. Karte 2.

Technische Infrastruktur

Energieversorgung

Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans legt für das Stadtgebiet Freital keine Vorrang-/ Eignungsgebiete Windenergienutzung fest. Raumwirksame Windenergieanlagen sind damit im Plangebiet bereits auf der Ebene der Regionalplanung ausgeschlossen, es ergibt sich kein Planungserfordernis zur Standortregelung für die Stadt Freital.[32]

2.3 Ökologische Grundlage

Die ökologische Grundlage der vorliegenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans bildet der im Zuge dieser Gesamtfortschreibung aufgestellte Landschaftsplan.

2.4 Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind

Grundschutzverordnungen zu den FFH-Gebieten „Täler von Vereinigter und Wilden Weißeritz“ und „Täler von Roter Weißeritz und Oelsabach“

Für die FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union) „Täler von Vereinigter und Wilden Weißeritz“ und „Täler von Roter Weißeritz und Oelsabach“ liegen Grundschutzverordnungen vor.

Grundschutzverordnungen zu dem SPA-Gebiet „Weißeritztäler“

Für das SPA-Gebiet (Vogelschutz-Richtlinie der Europäischen Union) „Weißeritztäler“ liegt eine Grundschutzverordnung vor.

Landschaftsschutzgebietsverordnungen

Im Stadtgebiet von Freital befinden sich vier Landschaftsschutzgebiete. Das Landschaftsschutzgebiet „Burgwartsberg“ befindet sich südlich von Pesterwitz und erstreckt sich vom Burgwartsberg in nordwestlicher Richtung bis zum Almabach. Das Landschaftsschutzgebiet „Windberg“ umfasst Teile des Windberges sowie eine größere landwirtschaftlich genutzte Fläche im Südwesten des Ortsteils Kleinnaundorf und erstreckt sich in Richtung Südosten bis zum Poisenbach. Im Süden daran angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Poisenwald“, welches überwiegend die nordöstlichen Waldgebiete der Gemeinde Rabenau umfasst. Nur in geringem Maße ragt das Landschaftsschutzgebiet über die östliche Plangebietsgrenze in den Ortsteil Niederhäslich hinein. Das Landschaftsschutzgebiet „Tal der Roten Weißeritz“ erstreckt sich entlang der Roten Weißeritz innerhalb des Plangebietes. Maßgebend für die Zulässigkeit von Vorhaben ist die jeweilige Schutzgebietsverordnung.

Die Landschaftsschutzgebiete „Poisenwald“ und „Tal der Roten Weißeritz“ werden zurzeit durch die Untere Naturschutzbehörde des LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zum Landschaftsschutzgebiet „Rote Weißeritz, Poisenwald und Lerchenberg“ mit neuer Gebietskulisse zusammengefasst. Die geplante Abgrenzung des neuen LSG ist in der thematischen Karte K-1 Naturschutz dargestellt.[33]

Naturschutzgebietsverordnungen

Insgesamt sind drei Naturschutzgebiete im Stadtgebiet vorhanden. Das Naturschutzgebiet „Weißeritztalhänge“ erstreckt sich entlang der Wilden Weißeritz im südwestlichen Plangebiet. Im südlichen Plangebiet zwischen den Ortsteilen Somsdorf und Hainsberg erstreckt sich das Naturschutzgebiet „Rabenauer Grund“ entlang der Roten Weißeritz. Dagegen erstreckt sich das

[32] Ebd. Karte 15.
[33] Untere Naturschutzbehörde des LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge: Schreiben vom 24.04.2023.

Naturschutzgebiet „Windberg Freital“ vom Windberg, über den kleinen Windberg und Kieferberg bis zur östlichen Plangebietsgrenze. Maßgebend für die Zulässigkeit von Vorhaben ist die jeweilige Schutzgebietsverordnung.

Waldmehrungsplanung

Die Daten der Waldmehrungsplanung des Staatsbetriebs Sachsenforst für das Gebiet der Stadt Freital, welche auf den Vorranggebieten Waldmehrung des Regionalplans beruhen, sind im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Die übrigen Waldmehrungsflächen des Staatsbetriebs Sachsenforst werden nur in die Darstellung des FNP übernommen, wenn sie anderen geplanten Flächennutzungen der Stadt Freital nicht widersprechen. Die Planungskarten weisen potentielle, aus forstfachlicher Perspektive sinnvolle Erstaufforstungsflächen aus, die sich an naturräumlichen und landschaftsplanerischen Kriterien orientieren. Eine rechtliche Verbindlichkeit, diese Flächen zu Wald zu entwickeln, besteht nicht.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Naturräumliche Grundlagen

3.1.1 Naturräumliche Gliederung[34]

Das Stadtgebiet von Freital ist vorrangig in die Naturräume Osterzgebirge und Östliches Erzgebirgsvorland sowie zu geringem Teil in das Mulde-Lösshügelland einzuordnen. Das südliche Stadtgebiet im Bereich der Roten und Wilden Weißeritz wird dem unteren Osterzgebirge zugeordnet. Der nördliche Teilraum, an dem sich diese zwei Quellflüsse zur Vereinigten Weißeritz vereinen, liegt im Östlichen Erzgebirgsvorland. Der nordwestliche Randbereich der Großen Kreisstadt Freital ragt zu geringem Teil in das Mulde-Lösshügelland hinein. Im Folgenden werden die einzelnen Naturräume näher beschrieben:

Osterzgebirge

Der Teilraum des Osterzgebirges, der sich innerhalb des Stadtgebietes befindet, wird als Dippoldiswalder Riedelland bezeichnet. Das Untere Osterzgebirge ist von einer nach Norden gerichteten, allmählichen Abdachung geprägt, welche im Norden in das Mulde-Lösshügeltal und im Nordosten in das Östliche Erzgebirgsvorland übergeht. Gegen das Hügelland besteht – mit Ausnahme des Tharandter Waldes – ein relativ gleitender Übergang. In 350 bis 380 m werden die Gesteinsverwitterungsböden von den ziemlich geschlossenen und stauvernässten Lössdecken des Hügellandes abgelöst. Eine Besonderheit stellen im Nordosten die Deckenreste aus Kreidesandstein dar. Die Erosionsimpulse sind bei der Nordabdachung im Vergleich zum übrigen Erzgebirge abgeschwächt. Wellige Hochflächen sind mit einem hohen Anteil vorhanden. Vor dem Oberen Osterzgebirge im Süden erreichen die Höhen bis zu 700 m ü. NN, auf der Altenberger Hochfläche sogar um 800 m ü. NN. Die südliche Grenze des Osterzgebirges mit ihrem markanten Steilabfall bildet die Egertal-Zone. Im Gesteinsaufbau dominieren die monotonen Paragneise. Als Talformen herrschen die Kerbsohlentäler mit kammwärts zunehmender Taltiefe vor. Klimatisch ist das Osterzgebirge – ostwärts zunehmend – kontinental beeinflusst, was sich u. a. in abnehmenden Niederschlagshöhen zeigt. Die Landschaft des Unteren Osterzgebirges wird überwiegend von agrarischen Offenlandflächen bestimmt.[35]

Östliches Erzgebirgsvorland

Der Teilraum des Östlichen Erzgebirgsvorlandes, in dem sich die Stadt Freital befindet, ist das sog. Becken von Freital und Kreischa. Das Östliche Erzgebirgsvorland vermittelt ebenfalls eine Abdachung – von den Höhen des Osterzgebirges zum tief gelegenen Elbtal. Das Gefälle in nordöstlicher Richtung bewirkt eine Gliederung des Naturraums in zahlreiche Plateaus und Rückengebiete einerseits sowie tief eingeschnittene Täler andererseits. Die größten Höhenunterschiede von etwa 400 m sind im Südosten feststellbar und verringern sich in Richtung Westen auf weniger als 200 m entsprechend dem Einfallen der Erzgebirgs-Pultscholle. Sieben bedeutende Vorfluter der Elbe (z. B. Weißeritz, Müglitz und Lockwitz) queren den Naturraum, vorrangig in Kerbsohlentälern. Das Erzgebirgsvorland ist dabei ein relativ klar abgrenzbarer Naturraum, der in seiner Gesamtheit zur geologischen Struktur der Elbe-Zone gehört. Der geologische Bau des Grundgebirges ist infolge der Lage zwischen der Erzgebirgischen und der Lausitzer Antiklinalzone durch intensive Verfaltung, zahlreiche, tektonische Strukturen, umfangreichen Magmatismus, verschiedene Metamorphosegrade und eine Vielzahl unterschiedlicher Gesteinstypen auf engstem Raum gekennzeichnet. Eine Besonderheit des Östlichen Erzgebirgsvorlandes stellen die Dohnaer Lössplateaus dar, die entlang des Elbtals in einem 4 bis 5 km breiten Streifen verlaufen und von der Elbaue bis auf Höhenlagen von ca. 300 m ü. NN führen. Die Plateaus bilden mit ihren fruchtbaren Böden (Parabraunerden Fahlerden, Braunerde-Pseudogleye aus Löss) den agraren Schwerpunkt der unmittelbaren Dresdner Umgebung.

[34] Mannsfeld; Syrbe (Hg.): Naturräume in Sachsen.

[35] LfULG: Naturraum und Landnutzung in Sachsen. Fachbeitrag zum Landschaftsprogramm – Naturraum und Landnutzung – Steckbrief „Unteres Osterzgebirge".

Auch klimatisch vermittelt das Erzgebirgsvorland zwischen Elbtal und Osterzgebirge. Die meisten Klimaelemente zeigen eine streifenförmige Ausrichtung entlang des Elbtales.[36]

Mulde-Lösshügelland

Der Teilraum, der sich innerhalb des Stadtgebiets Freital befindet, wird als Wilsdruffer Lössplateaus bezeichnet. Das Mulde-Lösshügelland ist aus zwei recht gegensätzlichen Gestaltelementen aufgebaut: Einerseits flachwellige bis hügelige, von lössartigen Sedimenten bedeckte Plateauflächen in Höhenlagen zwischen 220 und 340 m ü. NN und andererseits die zwischen den Hochflächen verlaufenden Täler der vom Erzgebirge kommenden Flüsse. Die Plateaus sind nur von einer geringen Reliefgliederung geprägt. Talanfangsmulden und ausgedehnte Dellensysteme wechseln mit flachen Rücken und Hügelgruppen. Nur einzeln heben sich lokal etwas höhere Schwellen und Einzelberge empor. Die tief in diese Plateauflächen eingeschnittenen Täler sind bei widerstandsfähigen Gesteinen als enge Kerbsohlentäler ausgebildet und erhalten stellenweise sogar einen canyonartigen Charakter mit steilen, bewaldeten Hängen und schroffen Felspartien. In Gebieten mit weniger widerständigen Gesteinen haben sich breite Sohlentäler mit stark geneigten Hängen ausgebildet. Der Naturraum gehört zum großen Teil zum Granulitgebirge, einem hochmetamorphen Gesteinskomplex des variszischen Gebirges. Die Hochflächen werden von den äolischen Lösssedimenten nahezu geschlossen überzogen und bilden in vielen Bereichen eine 2 bis 5 m mächtige Decke. Stellenweise, insbesondere an nach Nordost exponierten Hängen und Talflanken, sind Lössdecken von bis zu 10 m möglich. Die Hochflächen werden vornehmlich als Ackerland mit nach Süden steigendem Grünlandanteil genutzt. Die Flusstäler werden vielfach von Wäldern begleitet. Die jahreszeitliche Verteilung der Niederschläge besitzt einen leicht atlantisch-submontanen Einfluss, indem die Niederschläge einen relativ höheren Anteil als in anderen Hügelländern haben.[37]

3.1.2 Relief

Die Reliefformen sind aufgrund der vorhandenen Geologie überwiegend hügeligen Charakters. Das südliche Gebiet ist insgesamt flachhängiger und wird durch tiefe Kerbsohlentäler der Roten und Wilden Weißeritz mit Steilhangbereichen und Felsdurchragungen geprägt. Des Weiteren wird das Plangebiet durch weitere Einschnitte entlang kleinerer Bäche, steileren Hangpartien sowie breiten Sohlentäler charakterisiert. Insgesamt flacht das Gebiet von Südwest nach Nordost ab. Der niedrigste Punkt des Döhlener Beckens in Freital befindet sich bei 160 m über NN auf dem Marktplatz im Stadtteil Potschappel.[38]

3.1.3 Boden

Die Böden im Plangebiet liegen mit Ausnahme der zentralen Siedlungsflächen über Festgestein und sind in der Gliederung des Großraumes deutsches Grundgebirge nach der Hydrogeologischen Übersichtskarte[39] (HÜK200) weitestgehend dem Rotliegenden des Döhlener Beckens zugeordnet. Die nördlichen Bereiche um Pesterwitz hingegen gehören zur Elbtalkreide. Die südlichen Bereiche um Somsdorf sind der Erzgebirgs-Zentralzone zuzuordnen und werden durch Gesteine der Gneisformation mit auflagerndem Löß-und Gehängelehm geprägt.

Gemäß der digitalen Bodenkarte[40] (BK50) kommen im Plangebiet außerhalb der Siedlungsfläche hauptsächlich Braunerden und besonders im nördlichen Stadtgebiet Hortisole vor. Neben

[36] LfULG: Steckbrief „Östliches Erzgebirgsvorland“ (Fachbeitrag zum Landschaftsprogramm), Referat 61 „Landschaftsökologie, Flächennaturschutz“, 2014b.
[37] LfULG: Naturraum und Landnutzung in Sachsen. Fachbeitrag zum Landschaftsprogramm – Naturraum und Landnutzung – Steckbrief „Mulde-Lösshügelland".
[38] Große Kreisstadt Freital: Städtebauliches Entwicklungskonzept. Freital - Urbanität am Fluss, S. 7.
[39] LfULG: Hydrogeologische Übersichtskarte 1:200.000 (HÜK200).
[40] LfULG: Digitale Bodenkarte 1:50.000 (BK50).

der Prägung durch Landböden finden sich in mehreren Bereichen Lessivé-Böden, darunter bevorzugt Parabraunerden und Stauwasserböden. Grundwasserbeeinflusste Böden wie Gleye und Auenböden charakterisieren besonders die Fluss- und Bachläufe innerhalb der Stadtgrenzen, hervorzuheben besonders im Bereich der Weißeritz und der Wiederitz mit ihren zahlreichen Zuflüssen. Die übrige Fläche des Plangebietes (vorrangig Siedlungsflächen und einige Steillagen) wird von Ah/C-Böden bzw. anthropogenen Böden eingenommen.

3.1.4 Klima

Innerhalb der Klimaräume nach KRONENBERG et al.[41] ist das Plangebiet dem Übergang zwischen den Klimaräumen „Ost-Westliches Hügel- und Tieflandband“ und dem „Gebirgsvorland“ zuzuordnen. Für die Plangebietscharakteristik bedeutet dies eine Mitteltemperatur von 8,9-8,1 °C, Niederschläge zwischen 651 und 763 mm und eine klimatische Wasserbilanz von -5 bis 127 mm.[42] Die in Sachsen vorherrschende Hautwindrichtung West-Südwest-Wind gilt auch für das Plangebiet.[43] Lokale und regionale Windsysteme beeinflussen die Windrichtungshäufigkeiten zusätzlich.

3.1.5 Wasser

Fließgewässer

Das Plangebiet wird mittig von der Vereinigten Weißeritz durchflossen, welche in Freital-Hainsberg durch den Zusammenfluss von Wilder und Roter Weißeritz entsteht. Die Weißeritz und ihre Nebenflüsse entwässern die Landschaftseinheiten des Oberen und Unteren Osterzgebirges bis schließlich die Vereinigte Weißeritz in Dresden in die Elbe mündet. Die Flüsse schneiden als Kerbsohlentäler tief in die Gesteinskörper ein, sodass durch die häufige Zertalung Gebirgscharakter entsteht.

Wilde, Rote und Vereinigte Weißeritz stellen nach Anlage 3 SächsWG ein Gewässer 1. Ordnung dar, die übrigen im Plangebiet vorhandenen Fließgewässer sind Gewässer 2. Ordnung. Dies sind als Zuflüsse zur Wilden Weißeritz beispielsweise Harthenbach, Pastritz, der ehemalige Mühlgraben, sowie zur Roten Weißeritz beispielsweise Buschbach, Somsdorfer Bach und Eckersbach. Zuflüsse 2. Ordnung zur Vereinigten Weißeritz sind beispielsweise Poisenbach, Wiederitz, Vorholzbach, Opitzer-Grund-Bach, Schweinsdorfer Bach und Birkigtbach. Parallel zur Vereinigten Weißeritz führen zudem in Freital mehrere Mühlgräben. Des Weiteren entspringt im Nordosten des Plangebietes der Kaitzbach, welcher als einziges Fließgewässer nicht in die Weißeritz mündet, sondern durch das Stadtgebiet von Dresden führt und schließlich in die Elbe mündet.

Für weitere Ausführungen der im Stadtgebiet Freital vorhandenen Oberflächenwasserkörper nach Wasserrahmenrichtlinie, auf deren aktuellen Zustand und die entsprechende Zielstellung nach Wasserrahmenrichtlinie wird auf den parallel in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan verwiesen.

[41] Kronenberg u. a.: Detection of potential areas of changing climatic conditions at a regional scale until 2100 forSaxony, Germany.
[42] Klima-Referenzdatensatz 1961-2015, S. 24.
[43] TU Dresden, Professur für Meteorologie: Synthetische Windrichtungsverteilung 1991-2005.

Stehende Gewässer
Im Stadtgebiet von Freital gibt es laut dem Stillgewässerkataloges[44] des örtlichen Landschaftspflegeverbandes 30 Standgewässer, welche jedoch nicht alle dauerhaft bespannt sind und teils nicht als solche in der Biotoptypenkartierung (BTLNK) [45] angegeben sind.

In Weißig befand sich das mit knapp 3 ha flächenmäßig größte Stillgewässer, der IAA-Teich, ein Bergbaufolgesee welcher als Absetzbecken im Uranbergbau genutzt und ab 2015 altlastsaniert wurde[46]. Die weiteren Standgewässer sind mit Größen von unter einem Hektar allesamt flächenmäßig sehr klein.

Grundwasser
Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt im Bereich des Grundwasserkörpers Weißeritz. Das Stadtgebiet Freitals um Döhlen und Potschappel wird hingegen schon dem Grundwasserkörper Elbe zugeordnet. Für weitere Ausführungen wird auf den parallel in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan verwiesen.

3.1.6 Vegetation
Entlang der Täler der Wilden und Roten Weißeritz sind vorwiegend Hangwälder vorzufinden. Insbesondere die schattigen Bereiche sind von „Ahorn-Linden-Schuttwälder“ sowie „Ahorn-Eschenwäder felsiger Schatthänge und Schluchten“ geprägt. An den Südhängen in Hainsberg sowie am Backofenfelsen in Deuben und am Burgwartsberg in Pesterwitz finden sich hingegen „Eichen- sowie Eichen-Hainbuchenwälder trockenwarmer Standorte“.

Ca. 30 % des Plangebietes werden von landwirtschaftlich genutzten Flächen eingenommen, vor allem der Bereich um Somsdorf wird durch die ackerbauliche Nutzung dominiert.

Insbesondere im Nordwesten des Plangebietes in Wurgwitz und Niederhermsdorf sowie im Süden in Somsdorf befinden sich rings um die Ortschaften viele Streuobstwiesen. In Hainsberg, Weißig und Pesterwitz befinden sich hingegen vermehrt Frischwiesen.

Innerhalb der FFH-Gebiete sind diverse Lebensräume mit herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wie naturnahe Laubmischwälder, Mähwiesen und naturnahe Fließgewässer vertreten.

3.2 Siedlung

3.2.1 Historische Siedlungsentwicklung[47]
Die Entstehung der Stadt Freital kann bis in die Bronzezeit (3.300 bis 1.200 v. Chr.) zurückdatiert werden. Bronze- und eisenzeitliche Funde belegen, dass der Plauensche Grund mitsamt seiner Nebentäler zu den ältesten Siedlungsgebieten Sachsens gehört. In dem Siedlungsgebiet im Elbtal zwischen Pirna und Meißen können slawische Siedlungen seit dem 7. Jahrhundert nachgewiesen werden. Im Mittelalter wurde das Gebiet durch deutsche Bauern besiedelt, welche die Slawen verdrängten und vornehmlich Landwirtschaft und Obstanbau sowie Holzwirtschaft und Flößerei betrieben.

[44] Landschaftspflegeverband Sächsische Schweiz-Osterzgebirge e.V.: Stillgewässerkatalog Große Kreisstadt Freital.
[45] LfULG: Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK).
[46] Heitkamp Unternehmensgruppe: IAA Teich 4, Freital.
[47] Große Kreisstadt Freital: Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Stadtentwicklung Freital 2030plus, S. 17ff. Gesamtstädtische Situation.

Die Wirtschaftsstruktur wandelte sich im 16. Jahrhundert durch die Entdeckung von Steinkohlevorkommen, wodurch mehrere Kohlegruben entstanden. Im 19. Jahrhundert kamen Verarbeitungsbetriebe hinzu und die Stahlindustrie entwickelte sich. Die Gewerbe- und Industriestandorte bewirkten einen vermehrten Zuzug von Arbeitskräften. Zusätzlich wurde die Siedlungs- und Industriekonzentration im Döhlener Becken durch den Bau der Straße sowie der Bahnstrecke zwischen Dresden und Tharandt beschleunigt. Gemeinsam mit der steigenden Flächeninanspruchnahme für Industrie und Gewerbe wuchsen die einst eigenständigen Ortschaften zu einem durchgängig besiedelten Gebiet zusammen. Folglich kam es im Jahr 1921 zu dem offiziellen Zusammenschluss der Orte Deuben, Döhlen und Potschappel zur Stadt Freital. In den darauffolgenden Jahren wurden ebenfalls die Ortschaften Zauckerode (1922), Birkigt (1923), Burgk (1924), Hainsberg (1964), Saalhausen (1973), Wurgwitz (1973), Kleinnaundorf (1973), Weißig (1974), Somsdorf (1974) und Pesterwitz (1999) eingemeindet.

Nach dem Zusammenschluss 1921 wurde das Hauptaugenmerk auf eine gemeinsame Stadtentwicklung mit ehrgeizigen Zielen gelegt: Freital wollte die Ansprüche einer aufstrebenden Industriestadt mit modernen Wohnquartieren, eindrucksvollen öffentlichen Bauwerken und einer anspruchsvollen Stadtarchitektur erfüllen.

In den 1950er Jahren ist der Steinkohlebergbau in Freital endgültig eingestellt worden. Aufgrund der starker Luftschadstoff- und Umweltbelastungen durch die zahlreichen Industriebetriebe (Edelstahlwerk, Glaswerk, Papierfabrik) und Deponien des Bergbaus und Stahlwerks expandierte Freital in die Nebentäler und auf die angrenzenden Höhenlagen. Ab dem Jahr 1947 begann die AG Sächsische Werke und die Sowjetisch-Deutsche Aktiengesellschaft Wismut die Förderung von Uran für atomare Rüstungszwecke. Aufgrund von Erschöpfung der Uranvorkommen wurde der Bergbau 1989 eingestellt.

1952 wurde Freital Kreisstadt und Verwaltungssitz des neu gegründeten Kreises Freital im Bezirk Dresden.

Nach 1990 entstand eine Vielzahl von stadtbildprägenden Industriebrachen. Diese wurden durch den wirtschaftlichen Strukturwandel und der damit einhergehenden Schließung von Betrieben und Verkleinerung der Belegschaften hervorgerufen. Durch die Nähe zur Landeshauptstadt Dresden konnte der Arbeitsplatzverlust zum Teil kompensiert werden. Die Arbeitslosenquote stieg dennoch. Darüber hinaus entstanden in dieser Zeit mehrere großflächige Einkaufszentren.

1997 erlangte Freital den Status einer Großen Kreisstadt.

Die Jahrhundertflut der Weißeritz im Jahr 2002 verursachte im Stadtgebiet beträchtlichen Schäden. Zahlreiche Bauwerke und Straßen mussten infolgedessen abgerissen, instandgesetzt und saniert werden.

Das Stadtbild konnte sich seither durch Stadterneuerungs- und –umbaumaßnahmen sowie durch Maßnahmen der Brachflächenrevitalisierung verändern. Freital ist zudem in seiner Bedeutung als Wirtschaftsstandort gewachsen. In den ländlichen Ortschaften haben sich neue attraktive Wohnsiedlungen entwickelt. Die Tallage der Stadt wurde großenteils saniert und bietet Chancen für einen modernen Städtebau unter Berücksichtigung des Landschaftspotenzials der umgebenden Grünräume sowie des Verlaufs der Weißeritz.

3.2.2 Siedlungsstruktur[48]

Die Stadt Freital ist aus bäuerlichen Siedlungsstrukturen entstanden und besitzt daher keinen historisch gewachsenen Stadtkern. Dennoch bilden Deuben, Döhlen und Potschappel einen geschlossenen Siedlungsraum, welcher sich in Nordost-Südwest-Richtung bandförmig entlang der Vereinigten Weißeritz sowie deren Nebentälern in Ost-West-Richtung entwickelt hat. Das Zusammenwachsen dieser drei Ortschaften wurde befördert durch die industrielle Entwicklung, welche 1921 in den Zusammenschluss zur Stadt Freital mündete. In den darauffolgenden Jahren fanden weitere Eingemeindungen statt.

1924 wurde ein Generalbebauungsplan erstellt, welcher in Deuben ein Stadtzentrum vorsah. Geplant war die Gestaltung des heutigen Neumarkts als ein zentraler Platz, der von einem Rathausneubau und weiteren öffentlichen Großbauwerken begrenzt wird. Diese Pläne wurden nie vollständig umgesetzt, jedoch hat die Entwicklung eines neuen Stadtzentrums wieder an Bedeutung gewonnen. Daraufhin sollte das Stadtzentrum in Deuben zwischen der Dresdner Straße und der Weißeritz mit Anbindung an die umliegenden Stadtquartiere etappenweise entstehen. Seit den 1990er Jahren werden mittels Städtebauförderung die innerstädtischen Gebiete Potschappel und Deuben gezielt entwickelt. So soll mithilfe der Ausweisung eines SOP-Gebietes (Aktive Stadt- und Ortsteilzentren) in Deuben ein künftiges Stadtzentrum etabliert werden. Aktuell befinden sich die Bebauungspläne „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ und „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“ in Bearbeitung, mit denen für Freital ein zukunftsfähiges Stadtzentrum entwickelt werden soll.

Das unmittelbare Nebeneinander von Wohngebieten und gewerblichen Flächen mit ihren Arbeitsplätzen ist historisch gewachsen, bedingt durch die rasante Industrialisierung Anfang des 20. Jahrhunderts. Das Stadtbild Freitals ist heute überwiegend von Industrie- und Gewerbeanlagen geprägt, welche sich entlang des Tals der Vereinigten Weißeritz bzw. der Bahnlinie erstrecken. Diese Industrieanlagen wurden nach 1990 immer häufiger zu Industriebrachen.

Das Stadtbild konnte sich seither durch Stadterneuerungs- und -umbaumaßnahmen sowie durch Maßnahmen der Brachflächenrevitalisierung verändern. Heute zeichnet sich die Stadtgestalt unterschiedliche historisch geprägte Siedlungsstrukturen aus.[49]

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept von Freital fasst die Grobstruktur von Freital in fünf verschiedene Bereiche zusammen, denen jeweils konkrete Stadträume zugeordnet werden[50]:

Bereich	Zugeordnete Stadträume	Merkmale
Kernstadtbereich	▪ Zentrum Potschappel ▪ Zentrum Deuben/Döhlen ▪ Wirtschaftszentrum Freital	▪ durchmischte Siedlungsstruktur: vorwiegend Industrie, Gewerbe, öffentliche Einrichtungen, kleinteilige Handelseinrichtungen ▪ verdichtete Stadtkernbereiche: städtisch geprägte Altbauquartiere und teilweise offene Bebauung ▪ Trennung der Stadtteile durch Verkehrsanlagen und Fließgewässer ▪ gleiches Alter der ursprünglichen Bebauungsstrukturen

[48] Ebd., S. 3–10 Fachkonzept Städtebau; ebd., S. 17–21 Gesamtstädtische Situation; Große Kreisstadt Freital: Monitoringbericht 2021. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Stadtentwicklung Freital 2030plus, S. 8.

[49] Große Kreisstadt Freital: Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Stadtentwicklung Freital 2030plus, S. 4f. Fachkonzept Städtebau.

[50] Ebd., S. 6–8 Fachkonzept Städtebau.

Bereich	Zugeordnete Stadträume	Merkmale
Kernstadtnahe Siedlungsbereiche	▪ Potschappel/Birkigt Siedlungen ▪ Burgk ▪ Schweinsdorf/Raschelberg ▪ Südwestlicher Stadteingang/ Weißeritztäler ▪ Döhlen ▪ Burgwartsberg/Sauberg Siedlungen	▪ hauptsächlich Wohnbebauung, teilweise mit zusätzlichen Funktionen ▪ Hauptmerkmal: Nähe zur Innenstadt
Periphere Siedlungsbereiche	▪ Kohlenstraße Siedlungen ▪ Coßmannsdorf Siedlungen ▪ Hainsberg/Deuben Siedlungen ▪ Zauckerode Siedlung ▪ Ortskern Zauckerode ▪ Kohlsdorf	▪ nahezu ausschließliche Wohnnutzung ▪ Tal- bzw. Hanglagen im Norden, Südwesten bzw. Osten der Stadt
Ländlich geprägte Siedlungsbereiche	▪ Wurgwitz ▪ Pesterwitz ▪ Windberg/Poisental	▪ teilweise städtisch, vorwiegend jedoch ländlich geprägte Struktur mit teilweise großflächiger Siedlungserweiterung
Ländliche Siedlungen	▪ Kleinnaundorf ▪ Somsdorf ▪ Weißig ▪ Saalhausen ▪ Niederhermsdorf	▪ dörflichen Siedlungsgebiete ▪ geprägt durch intakte ländliche Umgebung

Die innerstädtischen Verdichtungsbereiche, die teilweise eine Blockrandbebauung aufweisen, befinden sich überwiegend entlang der Hauptachse in Tallage zwischen Bahntrasse und Weißeritz, insbesondere in Potschappel und Deuben und weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die Tallage der Stadt wurde Großteils saniert und bietet Chancen für einen modernen Städtebau unter Berücksichtigung des Landschaftspotenzials der umgebenden Grünräume sowie des Verlaufs der Weißeritz.

Die an der zentralen Tallage anschließenden Quartiere zeichnen sich zudem durch eine aufgelockerte, verdichtete, vorrangige Einzelbebauung aus. Auch Geschosswohnungsbauten in Form von Platten- und Zeilenbebauung prägen das Stadtbild, vorrangig in den Siedlungsbereichen der Hanglage.

Die Ortschaften der Tal- und Hanglagen zeichnen sich durch eine überwiegend offene Bebauung mit hohen Grünanteil aus. In den Ortschaften Wurgwitz, Zauckerode und Pesterwitz haben sich neue großflächige Wohnsiedlungen insbesondere für selbstgenutztes Wohneigentum entwickelt.

Auch dörfliche Siedlungsgebiete sind teilweise noch erhalten. Als Waldhufendorf sind beispielsweise die Ortschaften Niederhäslich, Niederhermsdorf und Somsdorf entstanden. Diese zeichneten sich unter anderem durch gereihte Anlagen und großen Drei- und Vierseithöfe mit den dazugehörenden Hufenfluren aus. Dörfliche Siedlungskerne sind in Pesterwitz, Kohlsdorf, Wurgwitz und Niederhäslich noch zu finden. Auch die Stadtteile Kleinnaundorf, Somsdorf, Weißig, Saalhausen und Niederhermsdorf weisen noch heute dörfliche Siedlungsstrukturen auf. Im Laufe der Jahrhunderte fand jedoch in weiten Teilen eine deutliche Überprägung statt. So ist beispielsweise in Pesterwitz die ursprüngliche durch Landwirtschaft geprägte dörfliche Struktur weitestgehend verloren gegangen.

3.3 Bevölkerung

3.3.1 Einwohnerentwicklung

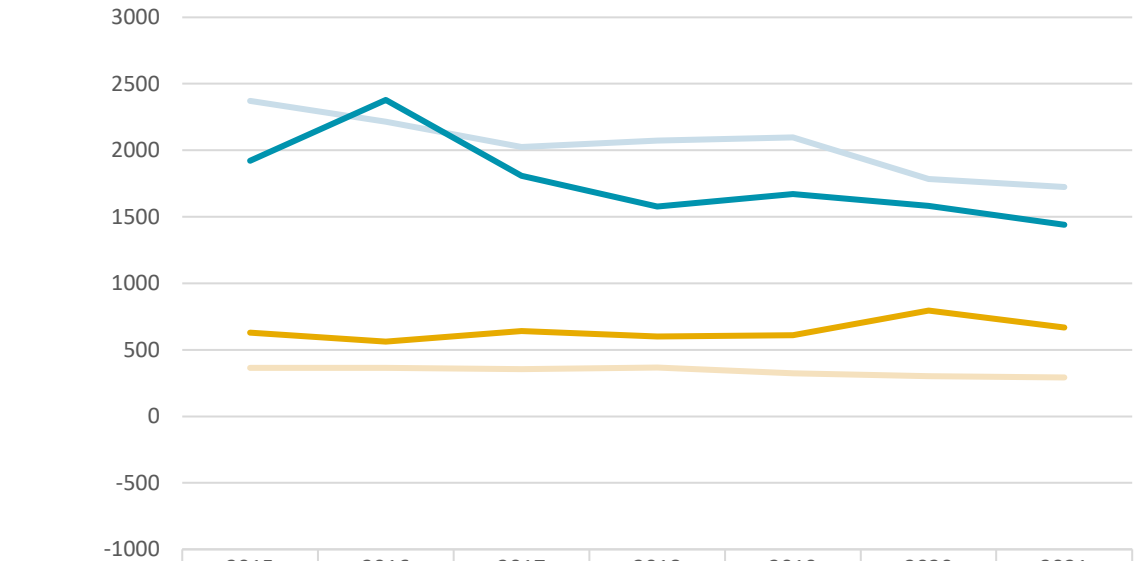
Im heutigen Gebiet der Stadt Freital lebten am 31.12.2021 39.316 Einwohner. Im Vergleich von 2015 zu 2021 nahm die Einwohnerzahl im Gebiet der Stadt Freital um 1,05 % ab.[51] Nachfolgende Tabelle zeigt, dass die Einwohnerentwicklung in der Stadt Freital seit 2015 insgesamt als stabil bezeichnet werden kann, trotz der Einwohnerverluste in den Jahren 2016/2017 (resultierend aus der Flüchtlingsbewegung) und 2020/2021 (resultierend aus der Corona-Pandemie). So beruht die Zahl von 39.735 Einwohnern zum Stichtag 31.12.2015 hauptsächlich auf der vorübergehenden Zuwanderung von Schutzbedürftigen in das Stadtgebiet. Im Zuge der Umverteilung der Schutzbedürftigen sind diese inzwischen nicht mehr im Stadtgebiet ansässig.[52]

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in der Großen Kreisstadt Freital (StaLa, 2023)

Stadt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Veränderung 2015 zu 2021
Große Kreisstadt Freital	39.734	39.361	39.300	39.562	39.703	39.405	39.316	-1,05 %

Die Zahl der Sterbefälle liegt über die der Geburten und bis auf eine Ausnahme liegt die der Zuzüge über die der Wegzüge. Die **Mobilität** nimmt bei der Bevölkerungsentwicklung einen mehrfach höheren Stellenwert ein als die Geburten und Sterbefälle.

Abb. 2. Bevölkerungsentwicklung Große Kreisstadt Freital (StaLa, 2023)



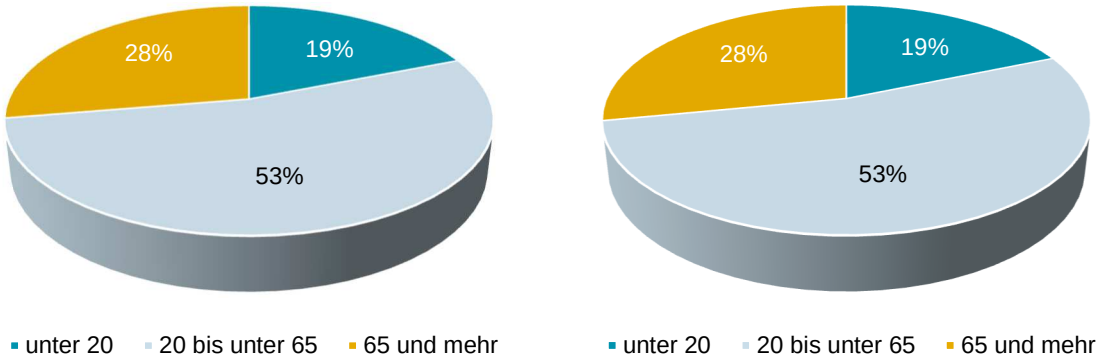
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geburten	363	364	354	367	324	302	292
Sterbefälle	629	563	641	599	609	797	667
Zuzüge	2372	2216	2024	2072	2096	1785	1725
Wegzüge	1922	2380	1808	1576	1671	1583	1440
Saldo	184	-363	-71	264	140	-293	-90

[51] Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Gemeindestatistik (Stand: 31.12.2021).
[52] Große Kreisstadt Freital: Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Stadtentwicklung Freital 2030plus, S. 5 Demografie; Große Kreisstadt Freital: Monitoringbericht 2021. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Stadtentwicklung Freital 2030plus, S. 8.

3.3.2 Altersstruktur[53]

Die Altersstruktur hat sich in den letzten Jahren deutlich verändert. Nach 2000 wanderten vor allem Personen im erwerbsfähigen Alter aus der Region ab. Gleichzeitig verlagerte sich der Zeitpunkt der Familiengründung nach hinten, so dass auch die Zahl der Kinder deutlich zurückging. Der Anteil der über 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung der Stadt Freital stieg von ca. 25 % im Jahr 2015 auf ca. 28 % im Jahr 2021. Der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter sank hingegen von ca. 57 % im Jahr 2015 auf ca. 53 % im Jahr 2021.

Abb. 3. Altersstruktur Große Kreisstadt Freital (links) und Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (rechts) 2021 (StaLa, 2023)



Die demographische Situation der Altersklassenverteilung in der Stadt Freital ähnelt der Altersstruktur im Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Das Durchschnittsalter der Stadt liegt dennoch leicht unter dem Durchschnitt des Landkreises, jedoch über dem sächsischen Durchschnitt. (Freistaat Sachsen 2021: 46,9 Jahre, Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2021: 47,9 Jahre, Große Kreisstadt Freital 2021: 47,4 Jahre).[54]

3.3.3 Bevölkerungsprognose

Grundlage bildet die „8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040“ des Statistischen Landesamtes in Kamenz. Das Prognosekonzept basiert auf dem Fortschreibungsverfahren, bei dem der gegebene Ausgangsbestand der Bevölkerung für jede Berechnungsperiode (hier Prognosejahr) in der entsprechenden demografischen und regionalen Gliederung Geburten und Zuzüge addiert sowie Sterbefälle und Fortzüge subtrahiert werden. Die 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung folgt dem Modell der Komponentenfortschreibung unter Berücksichtigung eines Status-quo-Ansatzes, d. h. die Ergebnisse basieren auf den Mittelwerten der Vergangenheit und setzen somit die Entwicklungsrichtungen im Geburtenverhalten, der Sterblichkeit und dem Wanderungsverhalten fort. Darüber hinaus erfolgt die Berechnung für alle Gemeinden im Kontext der gesamtsächsischen Entwicklung. Die 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung zeigt auf, was sein wird, wenn die Verhaltensweisen der jüngeren Vergangenheit auch während des Vorausberechnungszeitraums ihre Gültigkeit behalten.[55]

Die Schutzsuchenden infolge des Krieges in der Ukraine im Jahr 2022 wurden aufgrund der spezifischen Alters- und Geschlechtsstruktur sowie der regionalen Verteilung im Vergleich zum „üblichen“ Wanderungsaustausch mit dem Ausland als separate Bevölkerungsgruppe betrachtet. Demnach konnten für die ukrainischen Frauen keine vorhandenen Muster wie das

[53] Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Gemeindestatistik (Stand: 31.12.2020).
[54] Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Fortschreibung zum 31.12. nach Geschlecht und Alter auf Kreise (Gebietsstand 01.01.2022).
[55] Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040, Datenblatt Freital, Stadt, 2023, S. 5.

Geburtenverhalten deutscher oder nichtdeutscher Frauen übernommen werden. Für den gesamten Prognosezeitraum wird eine zusammengefasste Geburtenziffer von 0,85 Kindern pro Frau angenommen, die in etwa dem sächsischen Durchschnitt Anfang der 1990er Jahre entspricht, der ebenfalls von großer Unsicherheit geprägt war. Weitere Herausforderungen stellen die innersächsische Verteilung ukrainischer Schutzsuchender und Annahmen zum Wanderungsaustausch mit dem Ausland dar. Letztere können auf keine Vorhersagen zum zeitlichen Verlauf, Wanderungsvolumen oder der Bleibewahrscheinlichkeit zurückgreifen. Im Rahmen der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung wird eine Bleibewahrscheinlichkeit von rund zwei Drittel der ukrainischen Schutzsuchenden angenommen. Von etwa 78.700 zugezogenen ukrainischen Schutzsuchenden, die für den Zeitraum 2022 bis 2024 vorausberechnet wurden, wandern folglich, verteilt auf 5 Jahre, ca. 26.400 wieder ab. Etwa 52.300 verbleiben dauerhaft in Sachsen. [56]

Die drei Varianten der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung unterscheiden sich in den Annahmen zum Geburtenverhalten und dem Wanderungsaustausch mit dem Ausland. Die Unterschiede beziehen sich dabei auf den zeitlichen Verlauf und die Intensität der Veränderung der einzelnen Komponenten. Grundsätzliche Trendaussagen sind gleich. Im daraus entstehenden Korridor bildet die Variante 1 (V1) die obere, die Variante 2 (V2) die mittlere und die Variante 3 (V3) die untere Variante. Demzufolge ist Variante 1 die „optimistische Variante" mit der Annahme eines längerfristigen Absenkens der gegenwärtig hohen Zuzüge aus dem Ausland und eines sich erholenden Geburtenverhalten. Variante 2 beschreibt die „Basisvariante", bei der ein mittelfristiges Absenken der gegenwärtig hohen Zuzüge aus dem Ausland und ein stabiles Geburtenverhalten angenommen werden. Variante 3 stellt die „pessimistische Variante" infolge der Annahme eines schnellen Absenkens der gegenwärtig hohen Zuzüge aus dem Ausland und einem Geburtenverhalten auf geringem Niveau dar.[57]

Die **prognostizierte Einwohnerzahl** der Stadt Freital für das **Jahr 2040** beträgt demnach **zwischen 36.960 Einwohner** (Variante 3) **und 38.500 Einwohner** (Variante 1).

Tabelle 2: Bevölkerungsprognose für die Stadt Freital (StaLa, 2023: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung)

Bevölkerungsentwicklung	**Basis**	**Veränderung gegenüber 2021**			
	2021 Einwohner	**Variante**	**2030**	**2035**	**2040**
Freital	39.316	V1	0,3 %	- 0,8 %	- 2,1 %
		V2	- 0,5 %	- 2,3 %	- 4,0 %
		V3	- 1,6 %	- 3,9 %	- 6,0 %
Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge	*244.009*	*V1*	*- 1,1 %*	*- 3,0 %*	*- 4,9 %*
		V2	*- 1,7 %*	*- 4,2 %*	*- 6,6 %*
		V3	*- 2,7 %*	*- 5,6 %*	*- 8,3 %*
Freistaat Sachsen	*4.043.002*	*V1*	*- 0,2 %*	*- 1,8 %*	*- 3,7 %*
		V2	*- 1,2 %*	*- 3,6 %*	*- 5,8 %*
		V3	*- 2,6 %*	*- 5,3 %*	*- 7,8 %*

Einwohnerzahl	**Basis**	**Jahr**	**2030**	**2035**	**2040**
Freital	39.316	V1	39.440	38.980	38.500
		V2	39.140	38.400	37.740
		V3	38.610	37.770	36.960

[56] Ebd.

[57] Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, Annahmen und Ergebnisse – 13. Juni 2023.

Der **prognostizierte Bevölkerungsrückgang** liegt im Gebiet der Stadt Freital deutlich unter dem des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und ebenso unter dem des landesweiten Durchschnitts.

Die künftige Entwicklung der Altersstruktur wird durch das Statistische Landesamt Sachsen, wie folgt, prognostiziert (8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung):

Abb. 4. Altersstruktur Stadt Freital (li.) und Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (re.) 2040 **(Variante 1)**
(StaLa, 2023: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung)

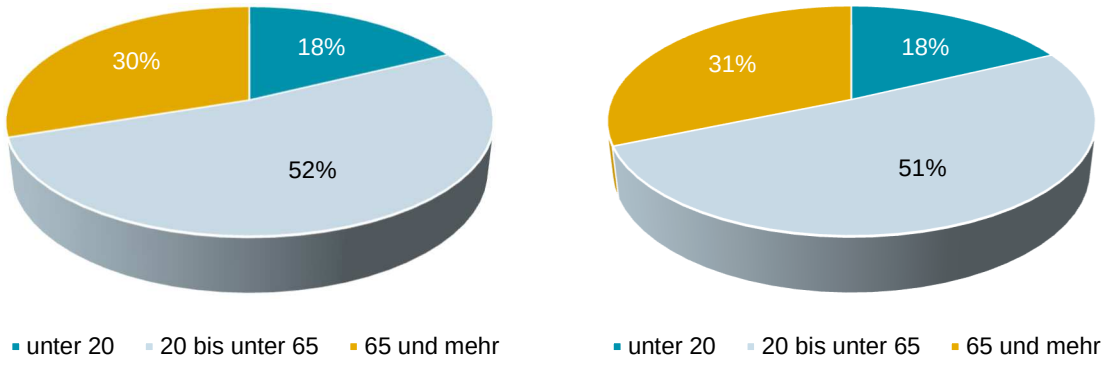


Abb. 5. Altersstruktur Stadt Freital (li.) und Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (re.) 2040 **(Variante 2)**
(StaLa, 2023: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung)

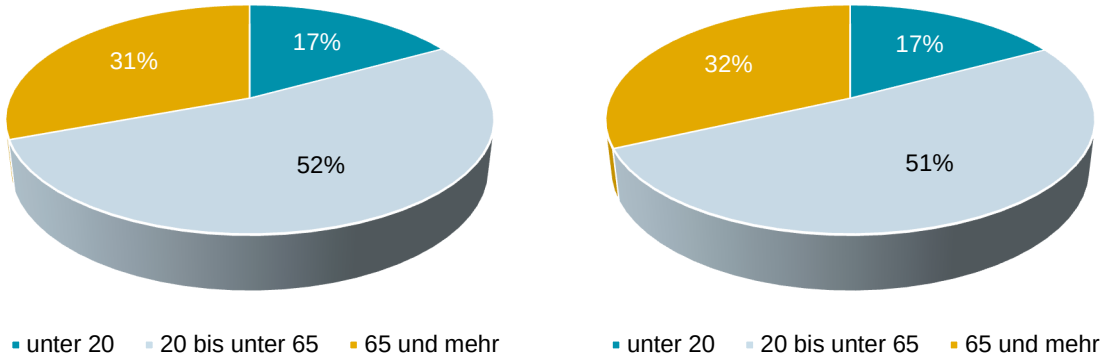
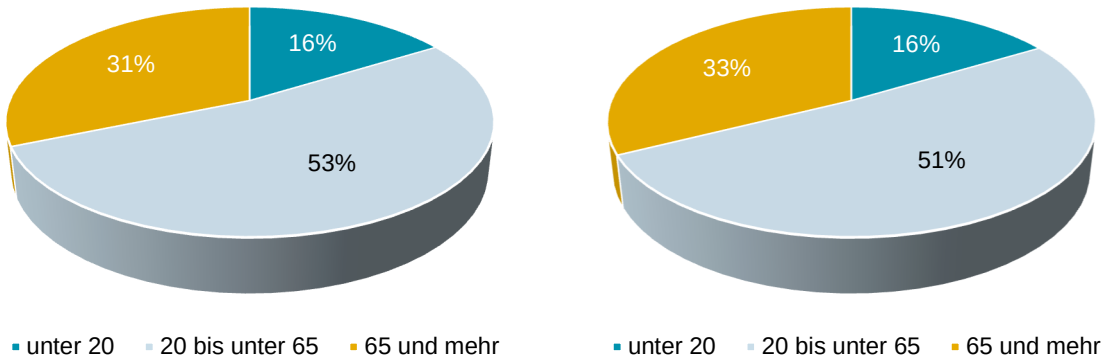


Abb. 6. Altersstruktur Stadt Freital (li.) und Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (re.) 2040 **(Variante 3)**
(StaLa, 2023: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung)



Im Vergleich der Entwicklung der Altersstruktur der Stadt Freital mit dem Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge wird deutlich, dass der Anteil der unter 20-jährigen sowie der Anteil der Altersgruppe der zwischen 20- und 65-jährigen gegenüber dem Ausgangsjahr 2021 einen Rückgang verzeichnen. Im Gegenzug steigt der Anteil der über 65-jährigen in den Gebieten, wobei der Anstieg im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge höher ausfällt. Für Freital stellt V3 eine Variante dar, in der die Stadt anteilig keine Verluste in der Altersgruppe der zwischen 20- und 65-jährigen aufzeigt. Hingegen verzeichnet Freital in dieser Variante den anteilig höchsten Verlust der unter 20-jährigen.

Ergänzend zur 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (8. RBV) des Statistischen Landesamtes wurde die 2015 erstellte Wohnbauflächenbedarfsprognose 2027 für die **Erlebnisregion Dresden** (Projektförderung durch das Staatsministerium des Innern (SMI)/FR Regio) herangezogen. Diese weist für den Zeitraum 2012 bis 2027 einen Bevölkerungszuwachs von 9,68 % für das Gebiet der Stadt Freital aus, wenn bezüglich der Wanderbewegungen der Status-Quo zugrunde gelegt wird. Dies entspräche einer Bevölkerungszahl von **42.510 Einwohnern** für das Jahr 2027.

Die vorherige **7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung** (Basisjahr 2020) fällt mit einem Bevölkerungswachstum auf bis zu **40.610 Einwohner** im Jahr 2035 ebenso durch eine deutlich positivere Prognose auf. Im Vergleich zählt die 8. RBV im Jahr 2035 maximal 38.980 Einwohner (Variante 1). Hinsichtlich der positiven Ergebnisse aus der 1. Variante der 7. RBV sowie des deutlichen Bevölkerungszuwachses auf Grundlage der Wohnbauflächenbedarfsprognose 2027 für die Erlebnisregion Dresden werden die Ergebnisse der 8. RBV nachfolgend kritisch eingeordnet.

In den Datenblättern für die Gemeinden (8. RBV für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040) weist das Statistische Landesamt darauf hin, dass „Vorausberechnungen [...] mit zunehmender Regionalisierung immer unsicherer [werden], weil die demografischen Komponenten Geburten, Sterbefälle und Wanderungen stark durch Schwankungen, Zufälligkeiten oder singuläre Ereignisse geprägt sind." Demnach kommt es insbesondere in kleineren Gemeinden zu Schwankungen zwischen Einwohnergewinnen und -verlusten, da diese anfälliger für regional wirkende politische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Entscheidungen sind.

Hinzu kommt, dass die für den Freistaat Sachsen getroffenen Annahmen auch den Rahmen für die Landkreise und Gemeinden bilden. Die Festlegung eines Wanderungssaldos für Sachsen legt bestimmte Grenzen für Zu- und Fortzüge fest, die sich wiederum auf einzelne Gemeinden auswirken. Außerdem stehen die Städte und Gemeinden in Wechselbeziehungen zueinander. Daher ist es bei der Entwicklung von Annahmen nicht möglich, den Schwerpunkt auf einzelne Gemeinden zu legen. Diesbezüglich unterscheidet sich die 8. RBV grundsätzlich von bspw. externen Vorausberechnungen, die für einzelne Gemeinden durchgeführt werden.

Als verkehrstechnisch gut erschlossene Nachbargemeinde der Landeshauptstadt Dresden könnte Freital im Planungszeitraum bis 2040 durchaus die vorgehend erwähnten Schwankungen zu Einwohnergewinnen infolge regional wirkender wirtschaftlicher Entscheidungen verzeichnen. Die Landeshauptstadt erwartet durch die Erweiterung und Neuansiedlung von Unternehmen im Dresdner Norden zusätzliche Zuzüge in den Jahren 2026/27 bis 2030/31.[58] Bosch, Globalfoundries, Infineon, Jenoptik und TSMC sind im Dresdner Norden mit einer Vielzahl weiterer Unternehmen im größten Mikroelektronik-Cluster Europas aktiv. Die Standortentscheidung für Dresden seitens TSMC erfolgte im August 2023 und nun sollen bei einem

[58] Landeshauptstadt Dresden, 2024, Kommunale Statistikstelle, www.dresden.de, Bevölkerungsprognose 2023.

Gesamtinvestitionsvolumen von 10 Mrd. € bis Ende 2027 rund 2.000 neue Arbeitsplätze entstehen. Ebenso plant Globalfoundries die Kapazität des Dresdner Standortes deutlich zu vergrößern und weitere Investitionen im Milliardenbereich zu tätigen. Für den Freistaat Sachsen, die Stadt Dresden und das Dresdner Umland bieten diese Investitionen enorme Wachstums- und Entwicklungschancen, bringen aber auch mitunter große Herausforderungen mit sich. Speziell in puncto freier Wohn- und Gewerbeflächen ist die Landeshauptstadt Dresden auf die Flächenpotentiale des Umlandes angewiesen. In Dresden führen diese Entwicklungen bspw. dazu, dass die Bevölkerungsprognose 2023 bis 2040 (kommunale Statistikstelle) für die Landeshauptstadt positiver ausfällt, als die Prognose der 8. RBV (im Jahr 2040: 603.410 Einwohner (kommunale Statistikstelle) statt 577.940 (8. RBV, Variante 1)). Im Umland der Landeshauptstadt sollen aufgrund des Zuwachses von Arbeitskräften Wohnbau- sowie Gewerbeflächenpotenziale und die Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur untersucht werden. Für die Region Dresden ist daher bis Dezember 2025 der Aufbau einer interkommunalen Kooperationsstruktur geplant, um die Entwicklungen nachhaltig zu begleiten und erforderliche Flächenbedarfe raumverträglich zu decken.

Freital war 2022 das begehrteste Umzugsziel der Dresdner, bezogen auf die Zu- und Fortzüge aus/in Gemeinden des Dresdner Umlandes.[59] Demnach verzeichnete Freital im Jahr 2022 714 Zuzüge aus und 463 Fortzüge nach Dresden. In der Bevölkerungsprognose 2023 bis 2040 der kommunalen Statistikstelle Dresden wird der aktuelle Wanderungsverlust mit dem Dresdner Umland ebenso aufgegriffen. Dieser verringert sich gemäß der Prognose vorübergehend, bleibt jedoch langfristig bestehen.

Die Stadt Freital plant im Rahmen des FNP die Ausweisung einer neuen Gewerbefläche sowie die Nachverdichtung der bestehenden Gewerbegebiete. Dass aus diesen Flächenbereitstellungen Zuzug erwartet werden kann gründet u. a. auf dem auch gegenwärtig steigenden Fachkräfteengpass (Fachkräftenachfrage - Fachkräfteangebot), wonach viele der entstehenden Arbeitsplätze nur durch Fachkräftezuzug in die Stadt Freital/Region besetzt werden können. Die hierbei erwartbaren Wanderungsgewinne bleiben in der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung bisweilen unbeachtet.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnungen, der positiven Prognose auf Grundlage der Wohnbauflächenbedarfsprognose 2027 für die Erlebnisregion Dresden, dem voraussichtlich fortlaufend positiven Wanderungssaldo mit der Landeshauptstadt sowie unter Einbezug der geplanten Gewerbeflächenausweisung im Plangebiet setzt sich die Stadt Freital im Planungszeitraum bis 2040 das langfristige **Ziel von 40.000 Einwohnern**. Bezogen auf das Bestandsjahr 2022 verzeichnet die Stadt Freital demnach einen **Bevölkerungszuwachs von 442 Einwohnern**. Die Stadt Freital sieht sich in der Pflicht, planerisch auf diesen Trend zu reagieren und auch in Zukunft in ausreichendem Maße sowohl Bauland als auch Infrastruktureinrichtungen für die heimische Bevölkerung sowie die zuziehende Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, um auch ihrer Stellung als Mittelzentrum innerhalb der Planungsregion Rechnung zu tragen.

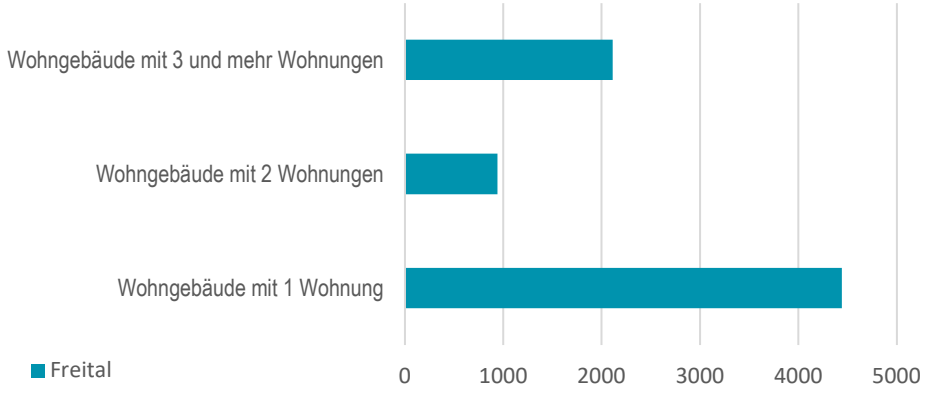
[59] SÄCHSISCHE.DE, Sandro Pohl-Rahrisch: Das Umland zieht Dresden die Einwohner ab, 29.01.2024.

3.4 Wohnungsbestandsentwicklung[60]

Das Statistische Landesamt des Freistaates Sachsen hat für die Große Kreisstadt Freital 21.504 Wohnungen in 7.504 Wohngebäuden am 31.12.2020 erfasst.

Die Größe der Wohngebäude stellt sich, wie folgt, dar:

Abb. 7. Gebäude- und Wohnungsbestand Große Kreisstadt Freital, Stichtag 31.12.2020 (StaLa, 2023; aufgrund der geringen Anzahl entfällt die Darstellung der Wohnheime)



Der Wohngebäudebestand setzt sich etwa zu 72 % aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen, die sich typischerweise in Privatbesitz mit Eigennutzung befinden. In Bezug auf den Gesamtwohnungsbestand befinden sich aber nur ca. 29 % der Wohnungen in Wohngebäuden (6.324 Wohnungen) in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Anhand der Einwohnerzahl am 31.12.2020 von 39.405 Einwohnern lässt sich für die Stadt Freital eine Belegungsdichte von 1,79 Einwohnern pro Haushalt in Wohn- und Nichtwohngebäuden konstatieren. Insgesamt wird eine Wohnfläche von 1.627.900 m² ausgewiesen, was einer Wohnfläche je Einwohner von 41,31 m² entspricht.

Anhand der Daten des Statischen Landesamtes des Freistaat Sachsen lässt sich belegen, dass die Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (22.066 Wohneinheiten/WE) zu 63 % aus Wohnungen mit 3- und 4-Räumen bestehen. Der Anteil der Wohnungen mit 1- und 2-Räumen nimmt ca. 11,5 % ein.[61]

Im gesamten Stadtgebiet sind in den vergangenen Jahren bereits zahlreiche Rückbaumaßnahmen realisiert worden, um den Leerstand im Geschosswohnungsbau in den Plattenbaugebieten entgegenzuwirken. Der Wohnungsbestand in den Plattenbauten wurde nach 1990 fast vollständig teil- oder voll saniert.

Für die Gesamtstadt betrug der Leerstand gemäß Zensus 2011 für das Jahr 2011 7,7 % und lag damit unter dem sachsenweiten Durchschnitt von 9,9 %.[62] Die größten Leerstandsquoten wiesen die Stadtteile Saalhausen, Döhlen und Zauckerode mit Quoten zwischen 11,3 und 18,6 % auf.

[60] Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Wohnungsbestand 1): Wohngebäude, Wohnungen, Wohnfläche, Größe des Wohngebäudes - Gemeinden (Gebietsstand ab 01.01.19) - Stichtage (Stand 31.12.2020); Große Kreisstadt Freital: Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Stadtentwicklung Freital 2030plus Fachkonzept Wohnen.

[61] Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Gemeindestatistik (Stand: 31.12.2020).

[62] Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Sonderbericht. Zensus 2011. Gebäude- und Wohnungszählung im Freistaat Sachsen am 9. Mai 2011. Teil 1 Gebäude und Wohnungen. Gebietsstand: 1. Januar 2013.

Dabei sind vor allem die zentral gelegenen Mehrfamilienhausbestände der Stadt Freital vom Leerstand betroffen. Aktuelle Daten zur Leerstands-Problematik sind nur über die großen Wohnungsunternehmen vorhanden, da für Freital der Gebäudebestand nicht flächendeckend erhoben wurde und demnach ein gezieltes Leerstandsmanagement nicht möglich ist. Der Leerstand in den Wohnungen der in Freital ansässigen Wohnungsunternehmen betrug im Jahr 2019 laut INSEK insgesamt 3,96 % bei einem Bestand von 7.354 Wohnungen.[63]

Laut dem Monitoringbericht 2021 zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Großen Kreisstadt Freital ist der Leerstand seit der Zensus-Ermittlung deutlich gesunken. So wird für das Jahr 2020 die gesamtstädtische Leerstandsquote auf 5,7 % geschätzt.[64]

Ein Leerstand von 3 % ist ohnehin als Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlich. Sinkt der Leerstand aufgrund einer ungünstigen Angebots- oder überhitzten Nachfrageentwicklung darunter, kommen Umzugsketten ins Stocken.[65]

Die Stadtumbaugebiete sowie Sanierungsgebiete sind abgeschlossen. Zu Beginn der Städtebauförderung (1990er Jahre) konzentrierte sich die städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen auf die innerstädtischen Gebiete Potschappel und Deuben. Zudem kamen Maßnahmen zur Weiterentwicklung großer Neubaugebiete hinzu. Im Zeitraum von 2003 bis 2008 wurde zum großen Teil Rückbaumaßnahmen gefördert. Auch erste Maßnahmen zur Aufwertung wurden in diesem Zeitraum angeschoben. Seit den 2010er Jahren erfolgte eine weitere Differenzierung der Zielstellungen. So wurde beispielsweise in Potschappel ein Gebiet der Sozialen Stadt (bis 2019) und in Deuben ein Gebiet der aktiven Stadt- und Ortsteilzentren festgelegt (laufend bis 2027).[66]

Einerseits ist die Stadt Freital insgesamt durch einen hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten geprägt, die sich unter anderem im Bestand der in Freital tätigen Wohnungsunternehmen befinden. Anderseits besteht ein anhaltendes Bestreben der ansässigen Bevölkerung nach Wohneigentum bzw. Einfamilienhäusern, so dass sich die Eigentumsquote tendenziell erhöht. Diese geänderten Wohnbedürfnisse werden durch die Bautätigkeit der letzten Jahre belegt: durchschnittlich sind in den letzten 5 Jahren ca. 20 bis 40 Einfamilienhäuser pro Jahr gebaut worden.

Bautätigkeit im Jahr[67]	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Baugenehmigungen					
Errichtung neuer Wohngebäude, davon	28	36	46	28	36
mit 1 Wohnung	22	34	41	22	25
mit 2 Wohnungen	-	2	3	2	4
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt	109	60	79	67	128
Neue Wohnfläche insgesamt in m²	11.158	7.638	10.471	8.200	15.200

[63] Große Kreisstadt Freital: Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Stadtentwicklung Freital 2030plus, S. 14f. Fachkonzept Wohnen.
[64] Ebd., S. 5 Demografie; Große Kreisstadt Freital: Monitoringbericht 2021. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Stadtentwicklung Freital 2030plus, S. 29.
[65] IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH 2005: Methoden von Erfassung von Wohnungsleerstand im Stadtumbau
[66] Große Kreisstadt Freital: Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Stadtentwicklung Freital 2030plus, S. 14ff. Fachkonzept Städtebau.
[67] Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Gemeindestatistik.

Bautätigkeit im Jahr[68]	2017	2018	2019	2020	2021
Baufertigstellungen					
Errichtung neuer Wohngebäude, davon	19	44	37	31	22
mit 1 Wohnung	19	37	32	28	20
mit 2 Wohnungen	-	4	-	3	1
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt	120	136	153	45	26
Neue Wohnfläche insgesamt in m²	6.769	14.242	15.542	6.200	3.900

3.5 Wirtschaft und Beschäftigung

3.5.1 Wirtschaftsstruktur[69]

Der Bergbau und die Industrialisierung haben die Wirtschaftsstruktur der Stadt Freital im Laufe der Zeit stark geprägt. So entstanden mehrere Kohlegruben nachdem im 16. Jahrhundert Steinkohlevorkommen entdeckt wurden. Mit Aufkommen der Verarbeitungsbetriebe entwickelten sich neben der Stahlindustrie weitere zahlreiche Industriebetriebe (z. B. Glaswerk, Papierfabrik, Betriebe der Metallverarbeitung oder des Maschinenbaus). Ein wichtiger Faktor für die Industrialisierung im Döhlener Becken war die Eröffnung der Bahnstrecke zwischen Dresden und Tharandt ("Albertbahn") am 28.06.1855.

Die Einstellung des Steinkohleabbaus erfolgte in den 1950er Jahren. Von 1947 bis 1989 erfolgte noch der Abbau uranerzhaltiger Steinkohle für atomare Rüstungszwecke durch die AG Sächsische Werke und die Sowjetisch-Deutsche Aktiengesellschaft Wismut. Eine erneute Zäsur brachten die politische Wende und die deutsche Wiedervereinigung 1989/90 mit sich. Umstrukturierungen führten zunächst zum Verlust zahlreicher Unternehmen und Arbeitsplätze. Zunehmend prägten Industriebrachen das Stadtbild von Freital.

Historisch bedingt ist das Stadtbild Freitals heute durch eine räumliche Konzentration von Gewerbe, Industrie, Handwerk und Wohnen beiderseitig der Bahnlinie Dresden – Tharandt geprägt, welche sich als innerstädtischer Wirtschaftsraum im Tal entlang der Wesenitz bis hin zu den Hanglagen ausbildet. Flankiert wird dieser Wirtschaftsraum außerdem von der Dresdener Straße. Weitere Gewerbeflächen erstrecken sich im Stadtgebiet von Nordwesten nach Südosten entlang der S 36.

Wirtschaftsräumlich ist das Freitaler Becken dem übergeordneten Wirtschaftsraum Dresden/ Oberes Elbtal zuzuordnen. Als Vorteile für weitere Unternehmensansiedlungen können die Nähe zu den Autobahnen A 4 und A 17 sowie zur Landeshauptstadt Dresden genannt werden. Zudem sind Kooperationen und Vertragsbeziehungen zwischen der Freitaler und Dresdner Wirtschaft vorhanden.

[68] Ebd.

[69] Große Kreisstadt Freital: Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Stadtentwicklung Freital 2030plus, S. 15ff. Gesamtstädtische Situation; ebd., S. 3ff. Fachkonzept Wirtschaft.

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurden aktuelle Daten zu Unternehmen der Region, bezogen auf Wirtschaftszweige, erhoben. Die Schwerpunkte der industriellen Branche in Freital sind laut INSEK folgende:[70]

Metallurgie	Maschinen- und Anlagenbau	Metallbe- und -verarbeitung
Kunststofftechnik	Gerätebau	Porzellanherstellung und -verarbeitung
Papierherstellung	Gewinnung von Ton, Ziegelherstellung	Herstellung von Glas
Nahrungs- und Genussmittelherstellung	Pharmazie	Bauindustrie

Die heute noch ansässigen Unternehmen in den Bereichen der Stahl-, Papier-, Glas- oder auch Arzneimittelindustrie bzw. -produktion können auf ein über 100-jähriges Bestehen zurückblicken und bieten viele Arbeitsplätze für die Region. Zu nennen seien in diesem Zusammenhang die **BGH Edelstahl Freital GmbH** (Stahlerzeugung und der Metallbe- und -verarbeitung), die **Papierfabrik Hainsberg GmbH**, die heutige **Glashütte Freital GmbH**, die **Ziegelwerke Eder GmbH** sowie die **Bombastus-Werke AG** (Pharmazie). Zu den bedeutendsten Firmen im Stadtgebiet gehören darüber hinaus die Becker Umwelttechnik als Entsorgungsunternehmen und die EKF Automation GmbH als Technologie-Unternehmen. Außerdem sind mehrere Bau-Unternehmen (Arndt Brühl GmbH, Weißhaupt Straßen- und Tiefbau GmbH, Stasch Elekro-Technik GmbH), Versorgungsunternehmen (Technische Werke Freital GmbH, Freitaler Stadtwerke GmbH) und Pflegedienste (Pflegedienst Nicole Tobias GmbH, Pflegedienst Ina Feist GmbH) ansässig sowie Immobilienunternehmen (z. B. Wohnungsgesellschaft Freital GmbH) sowie eine Firma, welche Krankenhäuser betreibt (HELIOS Weißeritztal Klinik Freital).[71]

Viele weitere kleine und mittelständige Unternehmen der unterschiedlichsten Gewerbe sowie Dienstleistungs- und Handelsunternehmen prägen Freital als einen **bedeutenden Gewerbestandort** mit großem wirtschaftlichem Engagement. Zahlreiche dieser Unternehmen sind im gewachsenen Stadtgebiet angesiedelt.

Derzeit sind im Plangebiet **2005 Gewerbe** (Stand September 2022) angemeldet (IHK Dresden 2022).

Tabelle 3: Unternehmensstatistik (IHK Dresden, 09/2022)

Wirtschaftszweig	**Stadt Freital**
Primärer Sektor (Land- und Forstwirtschaft, Tierhaltung, Fischerei)	5
Sekundärer Sektor (produzierendes Gewerbe)	86
Tertiärer Sektor (Handel, Verkehr, Dienstleistungen und sonstige Wirtschaftsbereiche)	1914
Gesamt	**2005**

[70] Große Kreisstadt Freital: Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Stadtentwicklung Freital 2030plus, S. 4 Fachkonzept Wirtschaft.
[71] Ebd., S. 5 Fachkonzept Wirtschaft.

Demnach stellen Unternehmen im Bereich **Dienstleistung/Handel/Einzelhandel (tertiärer Sektor)** die größte Anzahl an Betrieben im Plangebiet dar, gefolgt vom produzierenden Gewerbe (sekundärer Sektor). Allerdings ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Betriebe im Bereich Dienstleistung/Einzelhandel nur wenige Beschäftigte hat, dagegen ist ein erheblicher Anteil der Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe zu finden.

Die Stadt Freital ist durch sehr flächenextensive Branchen mit vielen Industriearbeitsplätze und wenigen Verwaltungseinheiten geprägt.

Die Landwirtschaft spielt als Wirtschaftszweig im städtischen Raum, zu dem welchen die Stadt Freital gehört, nur eine untergeordnete Rolle. Im Bereich um Somsdorf dominiert die ackerbauliche Nutzung, wohingegen Niederhäslich, Kleinnaundorf, Weißig, Wurgwitz und Saalhausen über ein Nutzungsmosaik von Acker- und Grünland verfügen. In Pesterwitz und Wurgwitz hingegen erfolgt der Anbau von Sonderkulturen in Form von Weinbergen, Obstplantagen sowie Salbeifeldern.

Die Steuereinnahmekraft je Einwohner der Stadt Freital liegen unter dem Durchschnitt des Freistaates Sachsen.[72]

Tabelle 4: Steuereinnahmekraft der Großen Kreisstadt Freital (StaLa, 2023)

Gemeinde	**Steuereinnahmekraft je Einwohner (EW)**	**Differenz zum Sächsischen Durchschnitt (835 €/EW, 2020)**	
	in Euro Durchschnitt 2020	**absolut (Euro)**	**relativ**
Stadt Freital	642	- 193	- 23,1 %

3.5.2 Arbeitsmarkt

In den Unternehmen der Großen Kreisstadt Freital waren 2020 (Stichtag 30.06.2020) 11.464 Personen beschäftigt.[73] Mit rund **289 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner** weist das Gebiet der Stadt Freital im Vergleich zu den Städten Dresden und Wilsdruff ein geringeres aber im Vergleich zu der Gemeinde Bannewitz, der Stadt Tharandt, der Gemeinde Klingenberg und der Stadt Rabenau ein deutlich höheres Arbeitsplatzangebot auf (zum Vergleich: Stadt Dresden ca. 488, Stadt Wilsdruff ca. 521, Gemeinde Bannewitz ca. 183, Stadt Tharandt ca. 177, Gemeinde Klingenberg 273, Stadt Rabenau 167 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze/1000 Einwohner).

Demgegenüber sind im Jahr 2020 in der Stadt Freital **16.103 Sozialversicherungspflichtige am Wohnort** statistisch erfasst. Die Stadt Freital ist damit durch ein **starkes Auspendlerverhalten** geprägt. [74]Eine wesentliche Rolle spielt hierbei die Pendlerbewegung in die Landeshauptstadt Dresden.

Die Arbeitslosenquote der Stadt Freital betrug im Januar 2020 34 Arbeitslose je 1.000 EW.[75] Die Zahlen für die Stadt Freital sind letztlich aufgrund des Zeithorizonts eines Flächennutzungsplans (10 – 15 Jahre) auch nicht vordergründig relevant, da sie innerhalb dieses Zeitraums ohnehin Schwankungen unterlegen sind.

[72] Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Gemeindestatistik (Stand: 31.12.2020).
[73] Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Gemeindestatistik (Stand: 30.06.2020).
[74] Ebd.
[75] Große Kreisstadt Freital: Monitoringbericht 2021. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Stadtentwicklung Freital 2030plus, S. 29.

3.6 Verbindliche Bauleitplanung, städtebauliche Satzungen

Im Gebiet der Stadt Freital liegen zahlreiche Planungen auf der Grundlage der §§ 10, 34 bzw. 35 BauGB vor, die überwiegend Rechtskraft besitzen. Sie werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt und sind in der thematischen Karte K-3 Bebauungspläne/Satzungen zum Flächennutzungsplan dargestellt. Im Rahmen der Erstellung des FNP wurde das in Bebauungsplänen und Satzungen rechtskräftig gesicherte Baulandpotentiale ermittelt, da dies – ebenso wie Baulücken in planungsrechtlichen Innenbereich – prioritär für die Deckung des Wohnbaulandbedarfs heranzuziehen ist.

Tabelle 5: Rechtswirksame B-Pläne und Satzungen nach BauGB und in Aufstellung befindliche B-Pläne und Satzungen (Stand: Mai 2025)

Nr.	Bezeichnung	Stadtteil	Gemarkung	In Kraft getreten am
1	**B-Plan "An den Gärten", Flurstück 122/2**	Pesterwitz	Oberpesterwitz	02.12.1992
2	**B-Plan "Flurstück 111/1 (Dynamorasen)"**	Pesterwitz	Oberpesterwitz	10.09.1992
3	**B-Plan "Am Neubauernhof"**	Pesterwitz		15.11.1993
4	**B-Plan „Baugebiet Burgker Straße"**	Burgk	Großburgk	14.08.1996
5	**B-Plan "Wohngebiet Am Pulverturm"** vorher V+E-Plan "Am Pulverturmweg"	Döhlen	Döhlen	10.11.1999
6	**B-Plan "Am Sonnenhang" 2. BA** ehem. V+E-Plan "Am Sonnenhang"	Wurgwitz	Wurgwitz	09.02.2001
7	**B-Plan "Am Wetterschacht"** ehem. V+E-Plan "Zur Wiederitz"	Wurgwitz	Niederherms-dorf	23.11.2007
8	**B-Plan Nr. 171 "Wurgwitzer Straße/Gemeindegrenze Altfranken"**	Pesterwitz	Oberpesterwitz	14.03.1996
9	**B-Plan "Kohlenstraße/Kleinnaundorf"**	Kleinnaundorf	Kleinnaundorf	14.06.2000
10	**B-Plan "Nr. 113/Gorbitzer Straße"** ehem. V+E-Plan Pesterwitz	Pesterwitz	Oberpesterwitz	12.01.1996
11	**B-Plan "Am Weinberg"** ehem. V+E-Plan "An der Rudolf-Breitscheid-Straße"	Wurgwitz	Wurgwitz	21.05.1997
12	**B-Plan "Am Roten Fuchs"**	Pesterwitz	Oberpesterwitz	09.12.1997
13	**B-Plan "Dölzschener Straße"**	Pesterwitz	Oberpesterwitz	20.07.2001
14	**B-Plan "Wohnpark Alter Sportplatz"** ehemals „Wohnpark 128/1"	Pesterwitz	Oberpesterwitz	10.09.2010
15	**B-Plan "Gorbitzer Straße, Flurstück 112/2"**	Pesterwitz	Oberpesterwitz	12.09.2008

Nr.	Bezeichnung	Stadtteil	Gemarkung	In Kraft getreten am
16	**B-Plan "Niederhäslicher Straße"**	Niederhäslich	Niederhäslich	26.04.2000
17	**B- Plan "Kesselsdorfer Straße II"** ehem. V+E-Plan Freital-Niederhermsdorf, Kesselsdorfer Straße II (Aufhebung nur teilweise)	Wurgwitz	Niederherms-dorf	09.02.2000
18	**B-Plan "Birkigter Höhe"** T. v. ehem. V+E-Plan „Gitterseer Straße“	Birkigt	Birkigt	13.04.2012
19	**B-Plan "Dölzschener Straße Ost" und 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)**	Pesterwitz	Oberpesterwitz	09.06.2017
20	**B-Plan "Dorfplatz" Pesterwitz**	Pesterwitz	Oberpesterwitz	26.08.2016
21	**V+E-Plan "Neubau von Wohnungen mit Einkaufs- und Gewerbeeinrichtungen in Freital - Deuben II"**	Deuben	Deuben	
22	**V+E-Plan "Zöllmener Straße Gemarkung Freital/Wurgwitz"**	Wurgwitz	Wurgwitz	13.05.1993
23	**V+E-Plan "(Kesselsdorfer Straße) Niederhermsdorf I"**	Wurgwitz	Niederherms-dorf	04.02.1998
24	**V+E-Plan "Freital Potschappel Wohngebiet Kohlsdorfer Straße"**	Potschappel	Potschappel	19.06.1996
25	**V+E-Plan "Am Sportplatz"**	Kleinnaundorf	Kleinnaundorf	23.10.1996
26	**V+E-Plan "Freital - Zauckerode Wurgwitzer Straße"**	Zauckerode	Zauckerode	08.11.1995
27	**V+E-Plan "Bernhardts Weg"**	Burgk	Kleinburgk	28.12.1994
28	**V+E-Plan "Burgwartstraße"**	Potschappel	Potschappel	14.02.1996
29	**V+E-Plan "An der Rabenauer Straße"**	Hainsberg	Hainsberg	15.03.1995
30	**V+E-Plan "Egermühle"**	Deuben	Deuben	30.04.1997
31	**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Freital – Niederhermsdorf, Gartenstraße**	Wurgwitz	Niederherms-dorf	27.04.2007
32	**Abrundungssatzung Burgwartstraße T. v. Flurstück 572**	Potschappel	Potschappel	12.04.1995
33	**Ergänzungssatzung Freital-Potschappel, Burgwartstraße Gemarkung Potschappel T. v. Flurstück 575/4 und T. v. 574**	Potschappel	Potschappel	12.12.2014
34	**Abrundungssatzung Flurstück 282 der Gemarkung Großburgk "Cunnerdorfer Straße"**	Burgk	Großburgk	13.09.1995
35	**Klarstellungs- und erweiterte Abrundungssatzung "Am Alten Bahnhof" in Freital-Kleinnaundorf**	Kleinnaundorf	Kleinnaundorf	17.03.1999

Nr.	Bezeichnung	Stadtteil	Gemarkung	In Kraft getreten am
36	**Klarstellungs- und erweiterte Abrundungssatzung, Freital-Somsdorf, Flurstücke T. v. 148/8, T.v. 160/18, 160/19 und 160/20 der Gemarkung Somsdorf**	Somsdorf	Somsdorf	21.05.1997
37	**V+E-Plan Gewerbe- und Sondergebiet "Wilsdruffer Straße/Am kleinen Weg"**	Zauckerode	Zauckerode	08.10.1992
38	**V+E-Plan Gewerbegebiet "Betonsteinwerk Winkler"**	Wurgwitz	Wurgwitz	12.03.1993
39	**V+E-Plan Gewerbe- und Sondergebiet "Umwidmung der Buntgarnwerke Leipzig GmbH", Coßmannsdorf An der Spinnerei 8 8212 Freital Hainsberg**	Hainsberg	Coßmannsdorf	22.10.1992
40	**V+E-Plan Gewerbegebiet „Wilsdruffer Straße, Teilbereich 1: Ziegelwerk“**	Döhlen	Döhlen	15.03.1995
41	**B-Plan "Gewerbestandort Freital Großburgk - ehemaliger Sportplatz"**	Burgk	Großburgk	1995
42	**B-Plan Gewerbegebiet "Wilsdruffer Straße, Teilgebiet I"**	Zauckerode	Zauckerode	1997
43	**B-Plan Gewerbegebiet "Wilsdruffer Straße, Teilgebiet II"**	Döhlen	Döhlen	1997
44	**B-Plan Sondergebiet "Entwicklung Weißeritzpark"**	Hainsberg	Coßmannsdorf	27.07.2012
45	**B-Plan "Technologie- und Gewerbepark Freital" (F2)**	Döhlen	Döhlen	23.01.2015
46	**B-Plan "F2_A Freitaler Technologiepark - Erweiterung"**	Döhlen	Döhlen	25.05.2018
47	**B-Plan "Gewerbegebiet Wurgwitz"**	Wurgwitz	Wurgwitz	08.02.2019
48	**B-Plan "Sportanlagen Pesterwitz/Altfranken"**	Pesterwitz	Oberpesterwitz Altfranken	08.03.2000
49	**B-Plan "Sondergebiet private Gartenanlage" Flurstücke 188/221 und T. v. 202/2 der Gemarkung Zauckerode**	Zauckerode	Zauckerode	15.03.2019
50	**V+E-Plan "allkauf SB-Warenhaus" Freital Burgker Straße**	Burgk	Großburgk	28.01.1993
51	**B-Plan "Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf"**	Deuben	Deuben	
52	**B-Plan "Parkplatz Schloss Burgk"**	Burgk	Großburgk	07.08.2020
53	**B-Plan "Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz"**	Deuben	Deuben	
54	**Ergänzungssatzung "Wurgwitz – T. v. Flurstück 76/7 und 76/15"**	Wurgwitz	Wurgwitz	06.05.2022

Nr.	Bezeichnung	Stadtteil	Gemarkung	In Kraft getreten am
55	**B-Plan "Erweiterung Gewerbegebiet Wurgwitz", T. v. Flurstück 184/3 der Gemarkung Wurgwitz**	Wurgwitz	Wurgwitz	09.12.2024
56	**B-Plan "Wohnbebauung Bergerschachtweg" Gemarkung Großburgk**	Burgk	Großburgk	
57	**B-Plan "Wohnbebauung Rudeltstraße" Freital-Schweinsdorf**	Schweinsdorf	Schweinsdorf	17.04.2025
58	**Bebauungsplan "Wohnbebauung Pesterwitzer Straße "**	Wurgwitz	Wurgwitz	
59	**Bebauungsplan "Nachhaltiges Gewerbegebiet Freital-Wurgwitz - Teilbereich 1“ (Bereich ehemalige Stallanlagen)**	Wurgwitz	Wurgwitz	
60	**Ergänzungssatzung „Burgker Straße, Flurstück 34/5 Gemarkung Kleinburgk“**	Burgk	Kleinburgk	28.06.2024
	B-Plan "Wohnbebauung Rosenstraße"	Somsdorf	Somsdorf	
	Klarstellungssatzung „Rotkopf-Görg-Straße / Poisentalstraße“,	Niederhäslich	Niederhäslich	
	B-Plan "Wohnbebauung Burgwartstraße Flurstück 575"	Pesterwitz	Niederpesterwitz	

Die in der Tabelle aufgeführten Bauleitplanungen sind fast vollständig ausgelastet. Die größten freien Baulandpotentiale existieren im B-Plan Nr. 19 „Dölzschener Straße Ost“, B-Plan Nr. 20 „Dorfplatz“ in Pesterwitz und B-Plan Nr. 57 „Wohnbebauung Rudeltstraße“ Freital-Schweinsdorf.

3.7 Informelle Planungen

3.7.1 LEADER-Region „Silbernes Erzgebirge“[76]

Die Stadt Freital befindet sich im Fördergebiet der **LEADER-Entwicklungsstrategie**. Dabei gehört die Stadt Freital zu den 27 Gemeinden aus den Landkreisen Mittelsachsen, Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und dem Erzgebirgskreis, welche sich in der **Region „Silbernes Erzgebirge“** befinden.

Diese Förderrichtlinie zielt auf die Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen von Sachsen sowie die Stärkung der Arbeits- und Lebensverhältnisse, insbesondere für jüngere Generationen, ab.

In den ländlich geprägten Stadtteilen, wie Somsdorf, Kleinnaundorf, Saalhausen und Weißig sind investive Maßnahmen förderfähig. Bei allen anderen Stadtteilen können nur nicht-investive Maßnahmen gefördert werden. Unter anderem wurde mit Hilfe dieser Förderung das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) für die Stadt Freital erstellt.

[76] Große Kreisstadt Freital: Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Stadtentwicklung Freital 2030plus, S. 19 Fachkonzept Städtebau; ebd., S. 8 Gesamtstädtische Situation.

3.7.2 Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Stadtentwicklung Freital 2030plus“ inkl. Monitoring

Die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Freital (INSEK) dient in seiner aktuell gültigen Fassung mit Stand vom Januar 2020 als Grundlage einer langfristigen Entwicklungsplanung für das Gesamtgebiet der Stadt Freital.

Unter dem Leitbild **„Inmitten der Möglichkeiten“** verfolgt die Stadt Freital 12 Leitziele, welche die Grundlage für die formulierten städtebaulichen Ziele des Flächennutzungsplans bilden (siehe Kap. 4.1 Allgemeine Planungsgrundsätze).

Die Umsetzung der Maßnahmen wurde innerhalb eines Monitorings mit Stand vom März 2022 evaluiert. Dieser Monitoringbericht dient zur anschaulichen Darstellung aktueller Rahmenbedingungen sowie zum Aufzeigen möglicher Auswirkungen auf die Stadtentwicklung. Auch diese Ergebnisse fließen in die Erarbeitung des Flächennutzungsplans mit ein.

3.7.3 Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) „FREITAL – URBANITÄT AM FLUSS“[77]

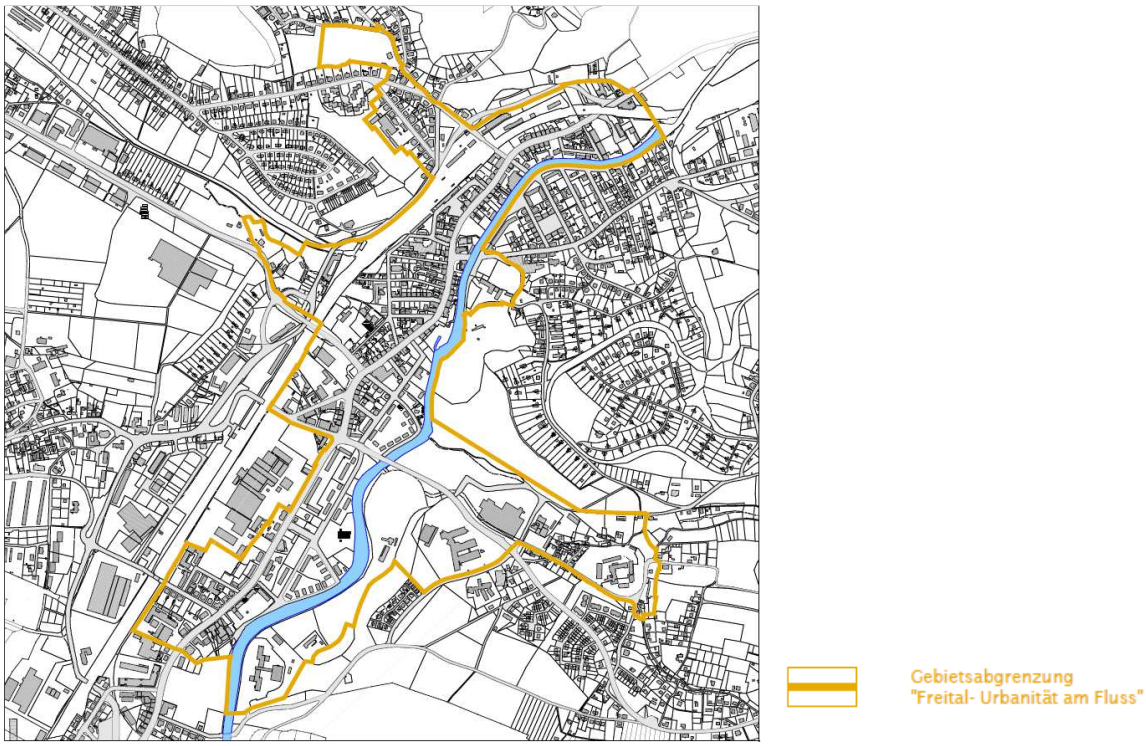
Im Rahmen der Fortschreibung des INSEK Freital 2030plus wurden Entwicklungspotenziale für verschiedene Gebiete definiert, unter anderem im Bereich der nördlichen Innenstadt. Für diesen Bereich wurde das **Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKO) „Freital – Urbanität am Fluss“** mit Stand Januar 2021 erarbeitet. Es dient als langfristige Grundlage zur koordinierten strategischen Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen.

Mit Hilfe des **Bund-Länder-Programms „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“** soll bis zum Jahr 2033 ein Stadtteilzentrum als attraktiver und identitätsstiftender Standort für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur geschaffen werden.

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept zielt darauf ab, die Zentrenfunktion zu stärken, partnerschaftlichen Kooperationen aller Akteursgruppen zu aktivieren und zu verstetigen. Damit sollen zukunftsfähige Kernstrukturen geschaffen werden, unter anderem durch den Erhalt und die Stärkung der Versorgungsfunktion. Darüber hinaus sind auch die Umsetzung stadtklimatischer und energetischer Maßnahmen sowie die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum angedacht.

[77] Große Kreisstadt Freital: Städtebauliches Entwicklungskonzept. Freital - Urbanität am Fluss, S. 4.

Abb. 8. Gebietsabgrenzung Fördergebiet „Freital – Urbanität am Fluss“ (Große Kreisstadt Freital 2021, Anlage)



3.7.4 Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) „Ortsteilzentrum Deuben“ 2. Fortschreibung und Erweiterung 2018 (Hainsberg/Coßmannsdorf)[78]

Um die zentralen Stadtstrukturen in Freital zu stärken wurde der Stadtteil Deuben sowohl in ein Sanierungsgebiet als auch in ein Stadtumbaugebiet aufgenommen. 2006 erfolgte die Erweiterung für Teilbereiche des Gebietes als Teil des bestehenden Sanierungsgebietes „Deuben“ (Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme, SEP). Nach Abschluss der Stadtumbaugebietskulisse Deuben sowie der Schließung des Förderprogramms SEP wurde 2010 das Gebiet „Ortsteilzentrum Deuben“ abgegrenzt, um innerhalb der bandartigen Stadtstruktur dezentrale Ortsteilzentren zu entwickeln.

2011 erfolgte auf Basis eines SEKOs eine Neuantragstellung und Programmaufnahme im Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (SOP)“.

Im Zuge der 1. Fortschreibung des SEKOs wurde das Gebiet über die Weißeritz hinaus erweitert. Ziel war es, die Weißeritz und die unmittelbar angrenzenden Areale langfristig als qualitativ hochwertige Stadträume zu entwickeln. Dafür wurden Entwicklungsschwerpunkte herausgearbeitet. Diese sind die Ansiedlung von Gewerbe unmittelbar an der Weißeritz, die Industriebrache ehemalige Lederfabrik und der Sachsenplatz.

Mit Hilfe der 2. Fortschreibung des SEKOs werden die bestehenden Missstände und Potenziale aktualisiert und Maßnahmen zur Bewältigung des funktionalen und räumlichen Strukturwandels im Bestandsgebiet benannt. Zudem bemühte sich die Stadt Freital, die regional bekannten Ballsäle Coßmannsdorf wieder zu nutzen. Die Gebietserweiterung sollte eine Verbindung zwischen dem Bestandsgebiet in Deuben und dem neuen Schwerpunkt in Coßmannsdorf (Stadtteil Hainsberg) schaffen.

[78] Große Kreisstadt Freital: Städtebauliches Entwicklungskonzept „Ortsteilzentrum Deuben“ 2. Fortschreibung und Erweiterung 2018 (Hainsberg/Coßmannsdorf), S. A 2-4.

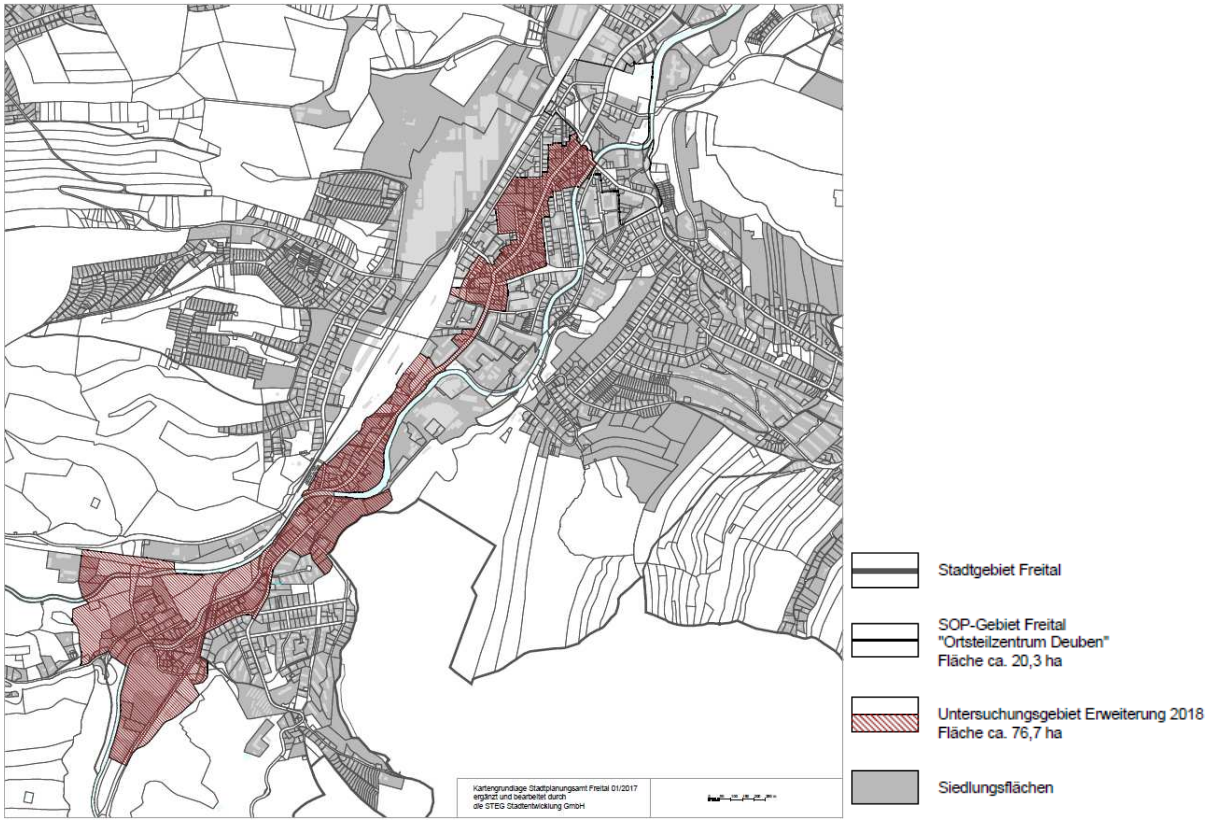
Zwei Schwerpunkte, die aus der Diskussion der INSEK-Arbeitsgruppen 2018 abgeleitet wurden sind[79]:

- Entwicklungsachse „Hainsberg“ mit der laufenden und künftigen Entwicklung vom Schulcampus Hainsberg über die Ballsäle Coßmannsdorf, das Freizeitzentrum Hains hin zum Rabenauer Grund
- Entwicklungsachse „Einzelhandel Deuben/Hainsberg“ zwischen den Ankerpunkten Stadt(teil)zentrum in Deuben und dem Weißeritzpark in Hainsberg (als Ortsteilzentrum Coßmannsdorf)

Für das Erweiterungsgebiet werden folgende potenzielle Schwerpunkte genannt[80]:

- Dresdner Straße in Deuben (Hauptgeschäftszentrum gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept)
- Areal Goetheplatz/Mozartstraße mit innerstädtischen Flächenpotenzialen
- Einzelhandelsstandorte Dresdner Straße in Höhe des Krankenhauses als Ankerpunkt
- Dresdner Straße in Hainsberg mit Entwicklungsflächen am Hainsberger Bahnhof sowie den
- brach liegenden und teils in Entwicklung befindlichen Flächenpotenzialen beidseits der Straße
- Rabenauer Straße mit Anbindung der Bildungs- und Sporteinrichtungen
- Bereich Rathaus Hainsberg und Ballsäle Coßmannsdorf
- Weißeritzpark und Freizeiteinrichtung Hains am Übergang zum Rabenauer Grund
- Schulcampus Hainsberg mit Potenzialen zur Erweiterung und Erschließung
- Grün- und Freiraumbereiche Heilsberger/Hainsberger Park, entlang der Weißeritz sowie am Zusammenfluss

Abb. 9. Abgrenzung Untersuchungsgebiet (Große Kreisstadt Freital 2018, S. C-60)



[79] Ebd., S. A 4.
[80] Ebd.

3.7.5 Flächenpotenzialkataster

2017 wurde für die gesamte Stadt Freital mit allen Stadtteilen ein Flächenpotenzialkataster erstellt. Dieses diente unter anderem als Grundlage für das gesamtstädtische integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK).

Folgende Brachen wurden aufgenommen:

- **Industrielle/gewerbliche Brachen**
- **landwirtschaftliche Brachen** (bebaute, keine Grünlandbrachen aus z. B. landwirtschaftlichen Flächenstilllegungen)
- **Wohngebäude**, brachliegend
- **öffentliche Gebäude**, brachliegend
- **sonstige Brachen, z. B. Konversionsflächen** (Bahn/Militär/Abbaugebiete) oder von **städtebaulich hoher Bedeutung**

Im Ergebnis wurden 62 Flächen mit einer Gesamtgröße von rund 639.590 m² bzw. knapp 64 ha als Flächenpotenziale ermittelt. Diese wurden im Zuge der Gesamtfortschreibung des FNP erneut betrachtet und zur Diskussion gestellt.

Leerstehende Wohngebäude oder einzelne Baulücken wurden nicht im Flächenpotenzialkataster erfasst. Diese sind im Rahmen eines Baulückenkatasters aufgenommen worden (siehe Kap. 5.1.1).

3.7.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Freital (Fortschreibung 2022) [81]

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Freital wurde am 06.07.2023 als Satzung beschlossen. In diesem werden für die Entwicklung der Stadt Freital als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Prämissen und Handlungsschwerpunkte formuliert, u. a. „Durch eine räumlich gezielte Steuerung und Konzentration des Einzelhandels sollen die traditionellen Geschäftsstraßen und Ortsteilzentren als zentrale Versorgungsbereiche gestärkt werden und die Ansiedlung wichtiger zentrenrelevanter Angebote prioritär in diesen Zentren erfolgen. Während sich die Geschäftsstraße in Potschappel zusammen mit dem LIDL-Markt stärker als Nahversorgungszentrum ausrichtet, ist die Geschäftsstraße in Deuben als Hauptgeschäftszentrum mit urbanen Qualitäten einer lebendigen Stadt zu entwickeln. Auch im Nahversorgungszentrum Pesterwitz bestehen Möglichkeiten zur weiteren Entwicklung."

Innerhalb des Einzelhandelskonzeptes wurden für die Stadt Freital vier zentrale Versorgungsbereiche: A-Zentrum Deuben sowie C-Zentren Potschappel, Pesterwitz und Zauckerode festgelegt.

Das A-Zentrum in Deuben als Hauptgeschäftszentrum stellt einen multifunktionalen und erlebbaren Standort mit Stadtidentität dar. A-Zentren sind durch eine umfassende und vielfältige Branchen- und Betriebsgrößenstruktur ohne Begrenzungen gekennzeichnet.

Die C-Zentren bzw. Nahversorgungszentren Potschappel, Pesterwitz und Zauckerode befinden sich in einer integrierten, fußläufig sowie durch öffentliche und private Verkehrsmittel erreichbaren Lage. Die C-Zentren halten Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs vor.

[81] Große Kreisstadt Freital: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Freital (Fortschreibung 2022).

Abb. 10. Zentralen Versorgungsbereich Deuben (A-Zentrum)

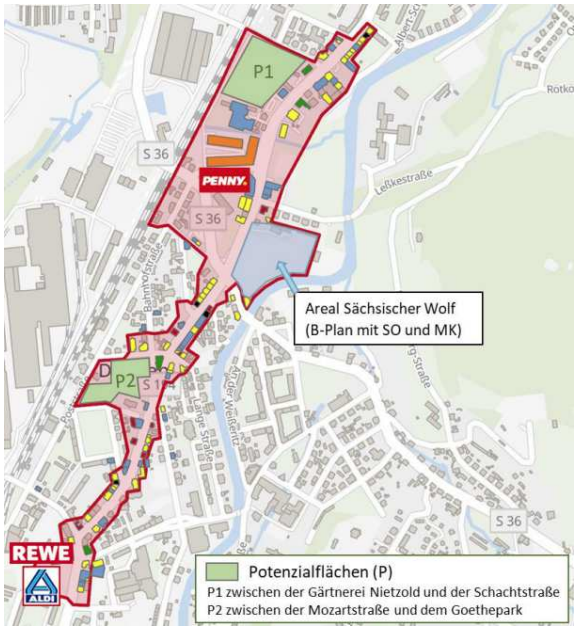


Abb. 11. Zentrale Versorgungsbereiche (v. links) Potschappel, Pesterwitz, Zauckerode (C-Zentren)



Die Abgrenzungen der Versorgungsbereiche wurden nachrichtlich in die Darstellung des Flächennutzungsplans übernommen.

4 Städtebauliche Ziele des Flächennutzungsplans[82]

4.1 Allgemeine Planungsgrundsätze

Für den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes bis **2040** wird von einem Bevölkerungszuwachs auf ca. **40.000** Einwohnern ausgegangen.

Die Entwicklung der Stadt Freital wird vorrangig durch Verdichtung im Bereich der Siedlungskerne und durch Wiedernutzbarmachung von Brachflächen erfolgen. Mit Hilfe der vorhandenen Instrumente, wie dem Flächenpotenzialkataster, wird der Fokus auf die Innentwicklung gelenkt. Dadurch können die vorhandenen Qualitäten der Stadt Freital erhalten werden. Bedingt durch die historische Entwicklung und die topographische Situation zeichnet sich Freital durch eine starke Durchmischung von Gewerbe, Industrie, Handwerk und Wohnen aus. Diese Nutzungsmischung soll auch zukünftig erhalten und gefördert werden.

Neben der Verbesserung der Wohnsituation und der Erschließung neuer kleinteiliger Wohnbauflächen sind der Erhalt und der Ausbau der vorhandenen gewerblichen Flächen für eine kontinuierliche Stadtentwicklung unabdingbar. Prioritär sollen vorhandene Gewerbeflächen revitalisiert werden, um städtebauliche Missstände zu beseitigen.

Die Dorfkerne sollen ihre spezifische Qualität behalten und bei Wahrung des Ortsbildes und der dörflichen Funktion als Wohnstandort weiterentwickelt und gefestigt werden.

4.2 Leitbild für die Stadtentwicklung Freital

4.2.1 Leitgedanke und Leitziele

Im Zuge der Fortschreibung des INSEK Freital 2030plus wurden künftige Zielstellungen der Stadtentwicklung unter einem integrierten Ansatz fachübergreifend erarbeitet. Auf Grundlage der aus den Stadtraumprofilen („Bereiche“ aus Kap. 3.2.2) abgeleiteten Zielen und Maßnahmen entstand ein räumliches Leitbild, das mit Schlüsselmaßnahmen einen umsetzungsorientierten Ansatz besitzt. Unter dem Leitgedanken **„Inmitten der Möglichkeiten“** verfolgt die Stadtentwicklung demnach die folgenden 12 Leitziele, die in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes Beachtung finden:

- Ein Zentrum für Freital – Innenstadt gestalten
- Vielfalt erleben – urban und ländlich eng verbunden
- Wohnen mit Aussicht – Freitals besondere Wohnqualitäten und Wohnlagen
- Flächenpotenziale nach Maß
- Aktive kommunale Gewerbepolitik – neue Industriekultur
- Zukunftsfähige urbane Lebensadern – nachhaltig entwickeln
- Stadt der kurzen Wege – sanfte Mobilität für urbane und ländliche Räume
- Grüne Bänder vernetzen – Stadt und Land verbinden
- Landschaft erleben – Stadt mit Ausblick, nah am Wasser
- Lebens- und Erlebnisstadt für alle Generationen
- Mehr (als) Stadt – Gemeinschaft ermöglichen
- Smartes Freital – digitale Transformation gestalten

[82] Große Kreisstadt Freital: Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Stadtentwicklung Freital 2030plus, S. 13f. Gesamtstädtische Situation; ebd., S. 5 Umsetzungsstrategie.

4.2.2 Räumlich bezogene Ziele und Schlüsselmaßnahmen

Die 12 Leitziele der Stadt Freital werden im INSEK Freital 2030plus in fachspezifische Ober- sowie Unterziele gegliedert, denen Investitionsschwerpunkte durch Schlüssel- und Schwerpunktmaßnahmen zugeordnet worden. Für den Flächennutzungsplan sind insbesondere die Leitziele und Schlüsselmaßnahmen von Belang, welche einen räumlichen Bezug und damit ggf. flächenmäßige Erweiterungen bewirken.

Ein Zentrum für Freital – Innenstadt gestalten

Im Zuge der Umsetzung des Leitzieles „Ein Zentrum für Freital – Innenstadt gestalten" soll die Innenstadt durch Aufwertung bezüglich ihrer Wohn-, Lebens, und Verkehrsqualität gestärkt werden. Außerdem soll die Umgestaltung der Dresdner Straße zu einer beruhigten Verkehrsader parallel zur Fertigstellung der Nord-West-Tangente thematisiert werden. Folgend werden Schlüsselmaßnahmen der Entwicklungsziele benannt, die einen räumlichen Bezug besitzen und ggf. Erweiterungen resp. Potenzialflächen bewirken:

- **Entwicklungsachse „Stadtzentrum":** Entwicklungsflächen Stadtzentrum beidseitig der Dresdner Straße inkl. Neumarkt und Umfeld (in Realisierung), Quartier am Busbahnhof (Hüttenstraße), Brückenschlag Weißeritz bis zum Bürgerzentrum am Mühlenpark und stadträumliche/funktionale Anbindung Mühlenviertel, Grün- und Wegevernetzung über die Weißeritz)
- **Entwicklungsachse „Potschappel":** Ortseingang – Markt/Mühle sowie ggf. Ergänzungsstandort (Nachverdichtung südlicher Platz der Jugend) – Wilsdruffer Straße (Versorgungsstandort/Stadtwerke)
- **Entwicklungsachse „Deuben/Hainsberg":** Entwicklungsflächen Goetheplatz/Mozartstraße (teilweise in Realisierung), Deuben-Süd, Ballsäle Coßmannsdorf (in Umsetzung) und Umfeld Weißeritzpark
- **Lückenschluss im Radwegenetz:** Ausbau Weißeritztalradweg und weiterer Abschnitte zwischen Deuben (Realisierung in Aussicht) und Coßmannsdorf sowie in Potschappel

Vielfalt erleben – urban und ländlich eng verbunden

Zur Umsetzung des integrierten Leitzieles „Vielfalt erleben – urban und ländlich eng verbunden" ist u. a. der Erhalt kleinteiliger, homogener bzw. gewachsener Dorfkerne, das gezielte Aufgreifen der natur- und stadträumlichen Gegebenheiten zur städtebaulichen Entwicklung und die Steigerung der Attraktivität der Stadt und ihrer Stadtteile als Wohnstandorte vorgesehen. Schlüsselmaßnahmen mit räumlichem Bezug, die ggf. Erweiterungen resp. Potenzialflächen bewirken sind:

- **Palitzschhof Döhlen** perspektivisch Standortentwicklung und Aufwertung Gebäudeensemble
- **Revitalisierung landwirtschaftlicher Höfe** ggf. unter Einbeziehung neuer Nutzungen (u. a. Somsdorf, alternativ Wohnstandortentwicklung)
- **Revitalisierung des ehem. Pflegeheims Saalhausen** durch Nachnutzung und -verdichtung mit Einzelgebäuden unter Berücksichtigung der Entwicklung und des Gehalts der Parkanlage (in Umsetzung)
- **Entwicklung und Neugestaltung des Dorfplatzes Pesterwitz** zum Stadtteilzentrum mit Markt, städtebauliche Abrundung im Bereich der bisher brach liegenden Fläche sowie Gestaltung des Dorfangers (teilweise in Realisierung)
- **Dynamisches Viertel: Potschappel** u. a. mit neuen, energieeffizienten Wohnstandorten

Wohnen mit Aussicht – Freitals besondere Wohnqualitäten und Wohnlagen
Das integrierte Leitziel „Wohnen mit Aussicht – Freitals besondere Wohnqualitäten und Wohnlagen“ soll die Stadt, u. a. durch Gebäudeinstandsetzung und -modernisierung, die Beseitigung städtebaulicher Missstände und eine Bedarfsgerechte Entwicklung, als Wohnstandort sichern. Schlüsselmaßnahmen mit räumlichem Bezug, die ggf. Erweiterungen resp. Potenzialflächen bewirken sind:

- **Entwicklungsachse „Wohnen an der Weißeritz“:** Entwicklungspotenziale Platz der Jugend, Brache Dresdner Straße/Deubener Straße, Areale Albert-Schweitzer-Straße inkl. Kitaumfeld und „Stadtwald“, August-Bebel-Straße, Wohnen am Stadtzentrum (Entwicklungsflächen beidseits der Weißeritz)
- **Entwicklungsachse „Weißiger Straße“:** Entwicklung ehem. Rückbauflächen ggf. unter Einbeziehung von Ergänzungsstandorten

Flächenpotenziale nach Maß
Über „Flächenpotenziale nach Maß“ verfolgt die Stadt Freital das Ziel der Wiedernutzbarmachung vorhandener Flächenpotenziale, insbesondere von Brachflächen. Hierfür sind eine gezielte Entwicklung, Aufwertung und Revitalisierung vorgesehen. Schlüsselmaßnahmen mit räumlichem Bezug, die ggf. Erweiterungen resp. Potenzialflächen bewirken sind:

- **Beantragung/Umsetzung Brachflächenrevitalisierung** u. a. Bergerschachtweg (Burgk), Am Langen Rain (ehem. Hotel Leonardo), Dresdner Straße 288/349 (Hainsberg), Cunnersdorfer Straße, Am Segen (Kleinnaundorf)

Aktive kommunale Gewerbepolitik – neue Industriekultur
Ein weiteres integriertes Leitziel mit räumlichem Bezug stellt die „Aktive kommunale Gewerbepolitik – neue Industriekultur“ dar. Diese soll durch das Definieren und Ausweisen von Gewerbegebieten, Gewerbezentren und Großbetrieben, durch das Schaffen von attraktiven innerstädtischen Gewerbestandorten sowie durch die Unterstützung der ortsansässigen Unternehmen umgesetzt werden. Schlüsselmaßnahmen mit räumlichem Bezug, die ggf. Erweiterungen/Potenzialflächen bewirken sind:

- **Entwicklungsachse „nördliches Gewerbeband“:** Entwicklung Glaswerk und Quartiersumfeld bis Dresdner Straße, Abschluss bis zum Technologie- und Gründerzentrum Freital mit Neuanbindung hinter Gärtnerei
- **Entwicklung der großen Gewerbestandorte** (u. a. Edelstahlwerk) ggf. im Zusammenhang mit dem Lückenschluss Tangente und der Standorte an der Südstraße
- **Gewerbestandortentwicklung Bombastus:** stadtbildprägende Flächenentwicklung zur Wilsdruffer Straße (Tor nach Freital)

Zukunftsfähige urbane Lebensadern – nachhaltig entwickeln
Das integrierte Leitziel „Zukunftsfähige urbane Lebensadern – nachhaltig entwickeln“ bezweckt eine entwicklungsfähige, fortschrittliche und energieeffiziente Stadt. Demnach werden u. a. die Fertigstellung der Nord-West-Tangente als Umgehungsstraße, der weitere Ausbau der Haupterschließungsachsen (Kreisstraßen), der nicht klassifizierten Durchgangsstraßen und Haupterschließungsstraßen (Gemeindestraßen) sowie die Gewährleistung der Versorgungssicherheit technischer Infrastruktur angestrebt. Schlüsselmaßnahmen mit räumlichem Bezug, die ggf. Erweiterungen/Potenzialflächen bewirken sind:

- **Fortführung der Nord-West-Tangente** mit Anbindung an der Südstraße
- **Neubau zentrale Feuerwache Freital** entsprechend Standortentscheidung (Döhlen)

Stadt der kurzen Wege – sanfte Mobilität für urbane und ländliche Räume

Das integrierte Leitziel „Stadt der kurzen Wege – sanfte Mobilität für urbane und ländliche Räume“ verfolgt u. a. die Schaffung neuer und qualitative Aufwertung vorhandener Stellplätze, insbesondere an Mobilitätsschnittstellen sowie den Erhalt und die Aufwertung des Wanderwegenetzes. Schlüsselmaßnahmen mit räumlichem Bezug, die ggf. Erweiterungen resp. Potenzialflächen bewirken sind:

- **Schnittstellen schaffen:** P+R an Bahnhöfen Freitals (Potschappel realisiert)
- **Verbesserung der Wegeanbindung:** Anbindung Kesselgrundweg, Erschließung Osterberg, Verbesserung Wegeanbindung zum Burgwartsberg sowie zum Jochhöh, Aufwertung Umfeld ehem. Bahntrassen (Richtung Wilsdruff sowie Bannewitz)

Landschaft erleben – Stadt mit Ausblick, nah am Wasser

Das integrierte Leitziel „Landschaft erleben – Stadt mit Ausblick, nah am Wasser“ verfolgt u. a. die Schaffung eines höheren Erlebnis- und Erholungswertes städtischer Parkanlagen sowie die Verbesserung der Anbindung sowie Wahrnehmung stadtnahre Grün- und Freiräume. Schlüsselmaßnahmen mit räumlichem Bezug, die ggf. Erweiterungen bewirken sind:

- **Entwicklung stadt- und stadtteilübergreifender grüner Bänder:** verbindende Elemente der Weißeritz, der Weißeritztalbahn und angebundener Grünzüge unter Berücksichtigung neuer Mobilitätsformen, Anbindung der querenden Tallagen (u. a. Grünzug zwischen Kulturhaus und Schloss Burgk)
- **Standortentwicklung Windberg:** Prüfung behutsamer Ausbau der (Wege-), Infrastruktur unter Einbindung touristischer Naherholungsziele (sanfter Tourismus, u. a. neue Ausflugsgaststätte, Erhalt/Sanierung Denkmale)

Lebens- und Erlebnisstadt für alle Generationen

Das integrierte Leitziel „Lebens- und Erlebnisstadt für alle Generationen“ beabsichtigt u. a. den Erhalt und Ausbau der Angebotsvielfalt im Kultur- und Freizeitbereich, den Erhalt und die Weiterentwicklung der vorhandenen Bildungseinrichtungen sowie die qualitative Verbesserung der Betreuungsangebote. Zu Schlüsselmaßnahmen mit räumlichem Bezug, die ggf. Erweiterungen resp. Potenzialflächen bewirken gehören:

- **Entwicklungsachse „Park/Landschaft Weißeritz“:** Sanierung und Revitalisierung Ballsäle Coßmannsdorf mit Entwicklung des Umfelds (in Umsetzung)
- **Aufwertung Umfeld Freibad Zauckerode:** u. a. im Zusammenhang mit der Erschließung/Zufahrt zur Wilsdruffer Straße und neuer Stellplatzlösung
- **Weiterentwicklung des Areals um die Kulturscheune Wurgwitz** mit Revitalisierung/Nachnutzung, optional Abbruch nicht mehr benötigter Bausubstanz
- **Einzelmaßnahmen Bildungseinrichtungen** u. a. Revitalisierung Schulstandort Zauckeroder Straße und Weiterentwicklung Schulstandort Zauckerode (in Umsetzung)
- **Weiterentwicklung Kita-Standorte:** Weiterentwicklung Vereinshaus (August-Bebel-Straße, Döhlen) – Außenanlagen/Erschließung unter Einbeziehung des ehem. Busbahnhofs

Für die folgenden drei Leitziele ist keine Schlüsselmaßnahme vorgesehen, welche voraussichtlich flächenmäßige Erweiterungen bewirkt bzw. einen räumlichen Bezug besitzt.

- Grüne Bänder vernetzen – Stadt und Land verbinden
- Mehr (als) Stadt – Gemeinschaft ermöglichen
- Smartes Freital – digitale Transformation gestalten

5 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans orientieren sich an den Vorgaben, die durch das Baugesetzbuch und in Verbindung damit durch die Baunutzungsverordnung gemacht werden. Danach werden als Baugebiete Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen unterschieden. Bauliche Nutzungen, die deutlich von diesen Flächenkategorien abweichen, werden als Sonderbauflächen, die näher bezeichnet werden, dargestellt. Öffentliche, kulturelle, soziale und kirchliche Nutzungen werden als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Im Flächennutzungsplan werden sowohl die im Zusammenhang bebauten Ortsteile als auch die in Kap. 3.6 aufgeführten planungsrechtlich gesicherten Flächen in Satzungsgebieten nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als **Wohnbauflächen**, **gemischte bzw. gewerbliche Bauflächen** gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Eine Präzisierung in verschiedene Baugebiete (Reine/Allgemeine/Besondere Wohngebiete bzw. Kleinsiedlungsgebiete sowie Misch-/Urbane Gebiete, Dorf-/Dörfliche Wohngebiete bzw. Kerngebiet und Gewerbe- bzw. Industriegebiete) erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Bei den Freiflächen sind Grünflächen mit gegebenenfalls besonderer Zweckbestimmung, etwa Park oder Friedhof darzustellen. Daneben gibt es Flächen für die Landwirtschaft und Wald sowie Flächen für Infrastruktur.

Darstellung von Bauflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen

Bestandsbauflächen wurden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen entsprechend des vorhandenen Nutzungsbestandes (Wohnbauflächen – gemischte Bauflächen - gewerbliche Bauflächen) kategorisiert, der das jeweilige Quartier bzw. den Ortsteil in seinen Grundzügen prägt. Die **Abgrenzung** der Baufläche wurde auf Grundlage des FNP 2006 inkl. der 1. und der 2. Änderung mit einer Bestandsüberprüfung **vor Ort** vorgenommen. Jedoch lässt der Maßstab des Flächennutzungsplans nur die Darstellung der Grundzüge der Flächennutzung zu. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmt sich überdies nicht nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans und es ergeben sich keine Ansprüche (beispielsweise auf die Erteilung einer Baugenehmigung) aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Die bereits planungsrechtlich durch **Bebauungspläne gesicherten Flächen** wurden entsprechend der dortigen Festsetzungen in ihren Grundzügen in den Flächennutzungsplan übernommen.

Darstellung von Bestandsbebauung im planungsrechtlichen Außenbereich

Der Flächennutzungsplan zeigt nicht in Bauflächen integrierbare Einzelstandorte (Gebäude und Gebäudegruppen) als „Bestand im Außenbereich“ (z. B. in Somsdorf entlang der Höckendorfer Straße, in Niederhermsdorf im Bereich der Gartenstraße). Im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde diese vorhandene Bauung in die Fläche für die Landwirtschaft eingeordnet, um bestimmte Möglichkeiten einer Entwicklung oder Verdichtung nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu gestatten.

Geplante Bauflächenausweisungen

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass nicht alle planerisch sinnvollen Flächen einer **Siedlungsentwicklung** zugeführt werden können. Die Strategie ist es deshalb, zunächst Entwicklungspotenziale auf breiter Basis herzustellen, um dann anschließend durch die verbindliche Bauleitplanung diejenigen Potenziale zu entwickeln, die bei der Wirtschaftlichkeit der öffentlichen Erschließung (d. h. im Hinblick auf den Erschließungsaufwand pro Bauplatz) eine hohe

Effizienz versprechen. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung näher zu untersuchen. Dabei sollen die dargestellten Ziele näher ausgefüllt werden. Mit diesem Vorgehen kann sichergestellt werden, dass eine Zersiedelung der Landschaft durch unkoordinierte Vorgehensweise vermieden wird.

Die **geplanten Flächenausweisungen** berücksichtigen Z 2.2.1.6 des LEP 2013, das heißt eine Siedlungsentwicklung ist im Rahmen der baulichen Eigenentwicklung der Stadt Freital sowie darüber hinaus als ausgewiesenes Mittelzentrum zulässig. Der Bedarf neuer Bauflächen begründet sich aus der Prognose der Einwohnerentwicklung und der Siedlungstätigkeit. Vorhandene Potenziale wurden dabei berücksichtigt. Diese Herangehensweise entspricht Z 2.2.1.4 des LEP 2013. Besonderes Augenmerk wurde auf Z 2.2.1.3 des LEP 2013 gelegt, wonach die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen soll, sowie Z 2.2.1.5, wobei eine flächensparende Siedlungsentwicklung angestrebt werden soll. Bis auf wenige Ausnahmen, wird auf die Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des Siedlungsgefüges gesetzt.

Eine wirtschaftliche Siedlungsweise setzt eine Mindestdichte voraus, damit die Mittel für die kommunale Infrastruktur möglichst effektiv eingesetzt werden. Dem entsprechen die landesplanerischen Ziele

- LEP, Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.
- LEP, Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Um das Ziel Z 2.2.1.7 ausreichend zu berücksichtigen, wurde in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans das Flächenpotentialkataster aus dem Jahr 2017 (siehe Kap. 3.7.5) berücksichtigt, in welchem die Nachnutzung einzelner Flächen diskutiert wurde. Im Flächennutzungsplan sind Vorschläge für die zukünftigen Nutzungen der Brachflächen dargestellt.

Größere geplante Bauflächen, mit deren Darstellung im FNP die Aufstellung von Bebauungsplänen vorbereitet werden soll, wurden überwiegend in den in Punkt 3.2.2 nachgewiesenen Siedlungskernen mit einer Bündelung von Infrastruktureinrichtungen ausgewiesen (z. B. Birkigt, Potschappel). Zudem wurden Arrondierungsstandorte dargestellt. Die genannten Siedlungskerne erfüllen wichtige Versorgungsfunktionen innerhalb des Stadtgebietes. Mit der Konzentration der Siedlungsentwicklung auf diese Orte wird dem planerischen Willen Ausdruck verliehen, diese funktionierenden Versorgungszentren der Stadt Freital langfristig zu erhalten und städtebaulich zu entwickeln. Notwendige Versorgungseinrichtungen sind ebenfalls vorrangig in den im FNP festgelegten Siedlungskernen zu entwickeln.

Die Nummerierung der geplanten Bauflächen wurde im Zuge des Verfahrens angepasst und die Nummern der geplanten Bauflächen in der vorliegenden Entwurfsfassung aktualisiert.

5.1 Wohnbauflächen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Der Ermittlung der vorhandenen Wohnbaulandpotenziale sowie der Ausweisung von Bauflächen für den zukünftigen Bedarf kommt daher eine zentrale Bedeutung bei der Erstellung des Flächennutzungsplans zu.

5.1.1 Vorhandene Wohnbauflächen

Wohnbauflächen wurden gemäß dem FNP 2006 übernommen und dort ausgewiesen, wo sowohl Nutzung als auch Bauweise keine Änderung der vorwiegenden Wohnnutzung erwarten lassen, beispielhaft sind die Gemarkungen Schweinsdorf und Zauckerode zu nennen. Das schließt andere untergeordnete Nutzungen nicht aus.

Angrenzend an die ursprüngliche Siedlungsstruktur sowie diese verdichtend haben sich in der jüngeren Vergangenheit Wohnbaustandorte mit Einzel- und Doppelhäusern entwickelt. Da es sich nahezu ausschließlich um Flächen mit Wohnfunktionen handelt, sind diese im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ergänzt worden.

Wohnbauflächen entlang der Bahntrasse sowie teilweise entlang der Staatsstraße S 36 und der Dresdener Straße sind durch Verkehrslärm betroffen (siehe Kap. 5.10). Die Stadt Freital hält an der Darstellung der bestehenden Nutzung dieser Flächen dennoch fest, da die vorhandene städtebauliche Struktur keine andere sinnvolle Nutzung zulässt.

5.1.2 Vorhandene Wohnbaulandpotenziale

Die vorhandenen Baulandpotenziale ergeben sich daraus, dass innerhalb bereits erschlossener bzw. bauplanungsrechtlich gesicherter Bereiche Grundstücke nicht bebaut sind (Baulücken oder Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen bzw. städtebaulichen Satzungsgebieten in Wohneinheiten (WE)).

Aufgrund der weitgehend privaten Eigentumsverhältnisse besteht i.d.R. kein Zugriff auf die Grundstücksflächen und damit keine Steuerungsmöglichkeit für die Stadt. Neben der konkret vorhandenen bzw. nicht vorhandenen privaten Bauabsicht können außerdem Einschränkungen durch erschwerte Baugrundverhältnisse, oberflächennahen Grundwasserstand oder unverhältnismäßig hohe Erschließungsaufwendungen Hinderungsgründe für die tatsächliche Bebauung der vorhandenen Baulücken sein. Dennoch wurden diejenigen Flächen, auf denen eine Baugenehmigung für Wohnbebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB und damit im planungsrechtlichen Innenbereich zulässig wäre, mit Hilfe des vorhandenen Baulückenkatasters der Stadt Freital aufgenommen und bilanziert.[83]

Für die Aktivierbarkeit von Wohnbauflächen werden die Annahmen der Wohnbauflächenprognose 2027 der Erlebnisregion Dresden angewandt.[84] Diese beziffern die Aktivierbarkeit von Baulücken unter § 34 BauGB, die sich nicht in kommunalen Eigentum befinden, mit 20 %. Baulücken im kommunalen Eigentum unter § 34 BauGB können zu 90 % aktiviert werden. Da keine zuverlässigen Aussagen zum Eigentumsverhältnis der Baulücken für die Stadt Freital möglich sind, wird davon ausgegangen, dass sich der überwiegende Teil der Baulücken (75 %) im privaten Eigentum befindet.

Vorhandene Baulandpotenziale existieren außerdem noch in einigen der im Kap. 3.6 aufgeführten rechtskräftigen bzw. bereits genehmigten Bebauungsplänen gemäß § 10 BauGB oder städtebaulichen Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB[85]. Für diese Baulücken unter § 30 BauGB wird eine Aktivierbarkeitsquote durch die Wohnbauflächenbedarfsprognose 2027 der Erlebnisregion Dresden[86] von 90 % angenommen. Auch bei diesen Baulücken wird davon ausgegangen, dass nur ein geringer Anteil (25 %) sich im kommunalen Eigentum befindet.

[83] Große Kreisstadt Freital: Baulückenkataster (Stand: September 2019).
[84] Leibnitz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. (IÖR): Wohnbauflächenprognose 2027 Erlebnisregion Dresden, S. 30.
[85] Große Kreisstadt Freital: Baulückenkataster (Stand: September 2019).
[86] Leibnitz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. (IÖR): Wohnbauflächenprognose 2027 Erlebnisregion Dresden, S. 30.

Innerhalb der Stadt Freital stehen mit Stand Mai 2025 46 Wohneinheiten (WE) in rechtskräftigen B-Plan- oder Satzungsgebieten für Einfamilienhäuser zur Verfügung (vgl. auch Tabelle 5 in Kapitel 3.6 bzw. vorhandenes Baulückenkataster der Stadt Freital), welche im Umfang von 41 WE als aktivierbar angesehen werden. Zum selben Zeitpunkt standen 64 WE für Mehrfamilienhäuser ebenfalls durch Satzungen gesichert zur Verfügung. Es wird davon ausgegangen, dass von diesen 58 WE aktivierbar sind.

Außerdem stehen im unbeplanten Innenbereich des § 34 BauGB 90 WE für Einfamilienhausstandorte und 582 WE für Mehrfamilienhausstandorte zur Verfügung, von welchen rechnerisch entsprechend der erläuterten Herleitung 34 WE der Einfamilienhausstandorte und 218 WE der Mehrfamilienhausstandorte für den Planungshorizont aktiviert werden können.

Insgesamt stehen somit im Stadtgebiet Freital für den Planungshorizont 2040 **Baulandpotentiale von 351 WE** zur Verfügung.

Zusätzliche Potentiale können durch Umnutzung von Gebäuden, Sanierung bzw. Modernisierung leerstehender Gebäude, Verdichtung auf bereits bebauten Grundstücken (Aufstockung, Ausbau) sowie Ersatzneubau erschlossen werden.

5.1.3 Wohnbauflächenbedarfsprognose

Der Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche lässt sich aus den Parametern

- Ergänzungsbedarf (infolge der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung),
- Auflockerungsbedarf (infolge einer Reduzierung der Belegungsdichte),
- Ersatzbedarf (infolge der Abgängigkeit nicht sanierungsfähigen Wohnraums) sowie
- Veränderungsbedarf (Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach anderen Wohnformen, insbesondere durch Erhöhung des Anteils an Wohneigentum)

ableiten.

Grundlage der Wohnbauflächenbedarfsermittlung bildet die dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegte Einwohnerzahl von **40.000** für das Jahr 2040 (siehe Kap. 3.3.3), was einem Zuwachs von 442 Einwohnern gegenüber dem 31.12.2022 entspricht.

Da die Stadt Freital mit der Ausweisung von Standorten für Einfamilienhausbebauung vor allem für Familien attraktiver werden will, wird davon ausgegangen, dass sich der Trend zur Abnahme der durchschnittlichen Haushaltgrößen im Planungsgebiet nicht weiter fortsetzen wird. Dem wird durch den Ansatz der Erhöhung der vorhandenen **Belegungsdichte von 1,79 Einwohner/Wohneinheit** (EW/WE) auf **2,0 Einwohner/Wohneinheit** für den Planungshorizont 2040 Rechnung getragen, wodurch sich **kein zusätzlicher Auflockerungsbedarf** ergibt.

Unter Zugrundelegung der langfristigen Zielgröße von ca. 40.000 EW und einer Belegungsdichte von 2,0 EW/WE im Neubau ergibt sich für das Jahr 2040 ein Bedarf von 22.375 Wohnungen. Dieser kann durch den vorhandenen Bestand von 22.154 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden[87] nicht gedeckt werden, so dass ein **Ergänzungsbedarf von 221 Wohneinheiten** für den Zeithorizont bis 2040 besteht. Dabei wird berücksichtigt, dass der Bedarf teilweise über den Fachkräftezuzug generiert und daher vermehrt Wohnraum in Einfamilienhäusern von jungen Familien und Personen mit Wunsch zur Familiengründung nachgefragt wird. Demgegenüber sollen ebenso Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau für Schutzsuchende vorgehalten werden, so dass der ermittelte Ergänzungsbedarf von

[87] Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Gemeindestatistik.

221 Wohneinheiten zu 50 % in Form von Mietwohnungen im **Geschosswohnungsbau bzw. in Mehrfamilienhäusern** (MFH) nachgefragt wird **(111 WE)**. Die andere Hälfte des Ergänzungsbedarfes **(111 WE)** besteht im **Einfamilienhaus-Sektor** (EFH).

Aufgrund der zum großen Teil abgeschlossenen Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen im Geschosswohnungsbau wird kein zusätzlicher **Ersatzbedarf** erwartet.

Hinsichtlich des **Veränderungsbedarfs** wird angenommen, dass im Planungszeitraum bis zum Jahr 2040 die Mieter von ca. 1,5 % der Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau innerhalb des Stadtgebietes in Einfamilienhäuser ziehen, um Wohneigentum zu bilden. Bei einem Bestand von 15.223 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrifft das **228 Wohneinheiten** im Planungshorizont bzw. ca. 14 Wohnungen pro Jahr, die in Form von Standorten für **Einfamilienhausbebauung** zusätzlich nachgefragt werden.

Tabelle 6: Wohnbaulandprognose Stadt Freital

Wohnbaulandprognose Stadt Freital	**EFH**	**MFH**
Ergänzungsbedarf bis zum Jahre 2040 (bei Belegungsdichte von 2 EW/WE im Neubau)	111 WE	111 WE
Veränderungsbedarf (1,5 % der WE in MFH)	228 WE	-
Vorhandenes Potenzial im planungsrechtlichen Innenbereich und in Satzungsgebieten (Kap. 5.1.2)	- 75 WE	- 276 WE
Zusätzlich erforderlicher Bedarf an Wohneinheiten	**264 WE**	**0 WE**

Der Wohnbauflächenbedarf im Geschosswohnungsbau kann theoretisch durch den Leerzug von 228 WE entsprechend des beschriebenen Veränderungsbedarfes sowie durch das vorhandene Potenzial im planungsrechtlichen Innenbereich gedeckt werden. Im Stadtgebiet Freital fehlen aber altersgerechte Wohnungen bzw. die Qualität der Wohnungen entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, so dass der ermittelte Wohnbaulandbedarf im Geschosswohnungsbau von ca. 111 WE weiterhin vorhanden ist.

Gemäß der Wohnbauflächenbedarfsprognose für die Erlebnisregion Dresden 2027[88] wird eine Grundstücksfläche pro Wohneinheit für die Stadt Freital mit 637 m²/WE für EFH und mit 143 m²/WE für MFH zur Ermittlung des Nettobaulandbedarfs angesetzt.

Aus den o.g. Ansätzen ergibt sich folgende Ableitung des Flächenbedarfs für Wohnbauland in Stadtgebiet Freital, Planungshorizont 2040:

Ergänzungs- und Veränderungsbedarf für Einfamilienhausbebauung

264 WE x 637 m²/WE = 16,8 ha Nettowohnbauland
= 19,3 ha Bruttowohnbauland

Ergänzungsbedarf für Mehrfamilienhausbebauung

111 WE x 143 m²/WE = 1,6 ha Nettowohnbauland
= 1,8 ha Bruttowohnbauland

[88] Leibnitz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. (IÖR): Wohnbauflächenprognose 2027 Erlebnisregion Dresden Steckbrief Freital.

Der Nettobedarf ist die Grundlage geplanter Bauflächenausweisungen im Flächennutzungsplan, wobei unterstellt wird, dass der Bruttobaulandbedarf bei neuen Bauflächen in Einfamilienhausgebieten um ca. 15 % bzw. in Gebieten mit Geschosswohnungsbau um 10 % höher liegt als der Nettobaulandbedarf, da zusätzlich Flächen für Verkehrs- und technische Infrastruktur sowie öffentliche Bereiche wie z. B. Spielplätze in den neuen Baugebieten erforderlich sind, die auf der Ebene des Flächennutzungsplans jedoch nicht detailliert dargestellt werden.

Insgesamt ergibt sich für die Stadt Freital für den Planungshorizont 2040 somit ein **Brutto-Wohnbauflächenbedarf** von **ca. 19,3 ha für Einfamilienhausbau sowie ca. 1,8 ha für Geschosswohnungsbau.** Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs ist somit die Ausweisung neuer Bauflächen unumgänglich.

Wie bereits in Kap. 3.3.3 erläutert, besteht über den Eigenbedarf der Stadt hinaus ein externer Bedarf an Wohnflächen infolge der voraussichtlichen Erweiterungen und Neuansiedlungen von Unternehmen im größten Mikroelektronik-Cluster Europas im Dresdner Norden. Insbesondere die Standortentscheidung für Dresden seitens TSMC und die damit verbundene Schaffung von 2.000 Arbeitsplätzen bringen enorme Wachstums- und Entwicklungschancen ebenso wie große Herausforderungen mit sich. In puncto freier Wohn- und Gewerbeflächen ist die Landeshauptstadt Dresden auf die Flächenpotentiale des Umlandes angewiesen. Die Dringlichkeit des externen Bedarfes ist auch infolge der geplanten Studie zu Wohnflächenpotenzialen in der Region Dresden zu erkennen. Dabei sollen vorhandene Wohnpotenziale in insgesamt 70 umliegenden Kommunen, darunter auch die Stadt Freital als verkehrstechnisch gut erschlossene Nachbarstadt, ermittelt werden.

5.1.4 Geplante Wohnbauflächenentwicklung

Der Schwerpunkt der Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen im Gebiet der Stadt Freital konzentriert sich für den Geschosswohnungsbau innerhalb des Stadtgebietes auf die Gemarkungen Birkgit, Deuben und Niederpesterwitz als Siedlungskerne entsprechend dem INSEK als Kernstadt bzw. Kernstadtnahe Siedlungsbereiche. Die Stadt Freital möchte somit die vorhandene gut ausgebaute Infrastruktur und vor allem die Potentiale der Innenentwicklung nutzen.

Dagegen ist die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen für Einfamilienhausbebauung fast in allen Gemarkungen der Stadt Freital vorgesehen, um den Bedarf aller Ortsteile gerecht zu werden.

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Freital ausgewiesenen neuen Wohnbauflächen sind in nachfolgender Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 7: Wohnbauflächen (Planung)

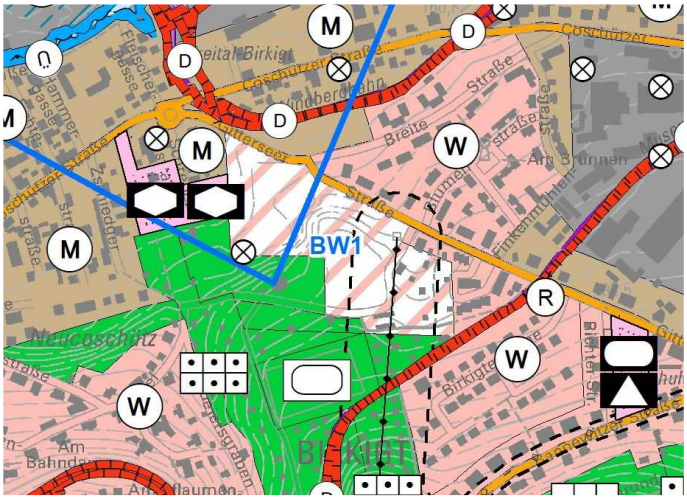
Ortsteil	Standort	Bau-flächen Nr.	Bebauung		Fläche ha		Bemerkung
			EFH	MFH			
Birkgit	Gitterseer Straße	BW1	2,06	1,03	3,09		straßenbegleitend Geschossbau, dahinter EFH 110-kV-Leitung beachten
						3,09	
Deuben	Sachsenplatz	DW1		1,88	1,88		Nr. 53 B-Plan "Stadtzentrum - Wohnareal Am Sachsenplatz" in Aufstellung
						1,88	
Großburgk	Burgker Straße	GBW1	0,69		0,69		Erholungsgärten im Bestand
						0,69	
Kleinnaundorf	Dresdner Landstraße	KNW1	0,62		0,62		
	Am Birkenwäldchen	KNW2	0,17		0,17		Erholungsgärten im Bestand
						0,79	
Niederhäslich	Bergmannssiedlung	NHW1	0,87		0,87		Brache im Bestand
						0,87	
Niederhermsdorf	Oberhermsdorfer Straße	NW1	0,36		0,36		
	Zum Freibad	NW2	1,54	0,77	2,31		1/3 Geschosswohnungsbau, 2/3 EFH
						2,67	
Niederpesterwitz	Oberpesterwitzer Straße	NPW1	1,35	0,67	2,02		Sportanlagen im Bestand Entwicklung zu Wohnbauland (1/3 MFH und 2/3 EFH)
						2,02	
Potschappel	Burgwartsstraße	PW1	0,27		0,27		B-Plan "Burgwartsstraße - Flurstück 575" in Aufstellung
						0,27	
Somsdorf	Rosenstraße	SW1	0,68		0,68		Gärten im Bestand
						0,68	
Weißig	Hauptstraße	WW1	2,73		2,73		
						2,73	
Wurgwitz	Pesterwitzer Straße	WuW1	0,70	0,70	1,39		Nr. 58 B-Plan "Wohnbebauung Pesterwitzer Straße" in Aufstellung
						1,39	
Zauckerode	Wilsdruffer Straße	ZW1	0,75		0,75		
						0,75	
Gesamtsumme Stadt Freital			**12,78**	**5,05**		**17,83**	

Die Erweiterungsstandorte ergeben sich aus städtebaulichen und fachlichen Gesichtspunkten unabhängig von den derzeitigen Eigentumsverhältnissen. Insofern ist auch dabei – ebenso wie bei den Baulücken im Innenbereich - eine gewisse Unsicherheit hinsichtlich der zeitlichen Verfügbarkeit gegeben. Eine planungsrechtliche Sicherung der dargestellten Wohnbauflächen mittels verbindlicher Bauleitplanung oder städtebaulicher Satzungen erfolgt daher auf Grundlage des Flächennutzungsplans schrittweise in Abhängigkeit des konkreten Bedarfs.

Grundsätzlich sind neben den fachlichen Belangen wie z. B. Immissionsschutz oder Naturschutz die Wirtschaftlichkeit der Entwicklung der Bauflächen, die Nutzung vorhandener Infrastruktur sowie die Flächenverfügbarkeit zu beachten.

Nachfolgend werden die Entwicklungsstandorte für Wohnen innerhalb des Gebietes der Stadt Freital kurz begründet:

Birkigt, Gitterseer Straße, BW1 (3,09 ha)



Mit der Entwicklung der geplanten Wohnbaufläche BW1 in Birkigt soll eine innerstädtische Brache entwickelt und wieder nutzbar gemacht werden. Im Zuge dessen sollen die vorhandenen Altlasten am Standort bereinigt und die Erschließung neu sortiert werden.

Straßenbegleitend an der Gitterseer Straße ist Geschosswohnungsbau und rückwärtig sind Einfamilienhäuser vorgesehen unter Berücksichtigung der vorhandenen wertgebenden Gehölze.

Außerdem ist die östlich im Gebiet verlaufende 110-kV-Leitung zu beachten.

Die geplante Baufläche wird von folgenden Belangen des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge überlagert:

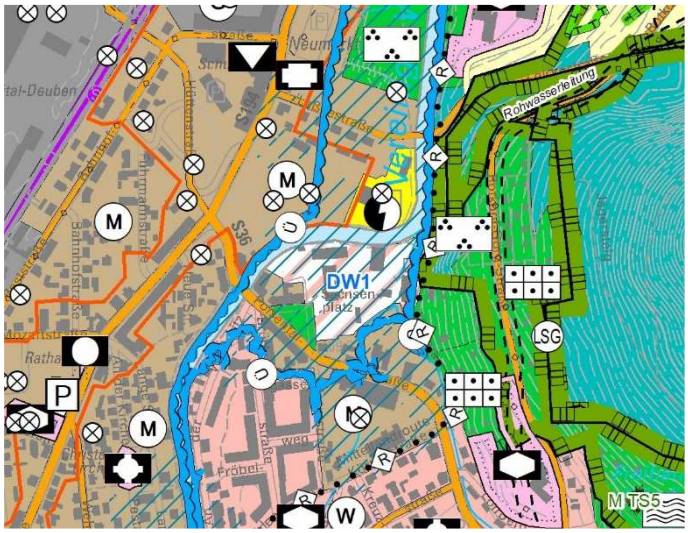
- VRG Kulturlandschaftsschutz (Elbtal)
- Altbergbau (Bergbaufolgelandschaft des Uranerzbergbaus, des Steinkohlebergbaus und des Erzbergbaus)
- Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung

Außerdem sind folgende Belange bezüglich Versorgung der Fläche zu beachten:

- SW-Entsorgung über den Mischwasserkanal in der Gitterseer Straße möglich
- RW-Entsorgung möglichst über Versickerung

Die genannten Belange sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

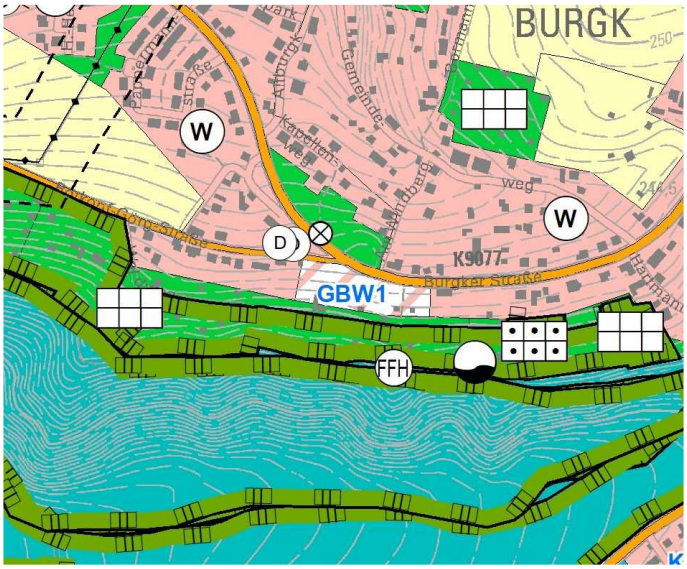
Deuben, Sachsenplatz, DW1 (1,88 ha)



Die geplante Wohnbaufläche DW1 liegt innerhalb des in Aufstellung befindlichen B-Plan N. 53 "Stadtzentrum - Wohnareal Am Sachsenplatz". Das B-Plan-Verfahren wird im §13a-Verfahren geführt.

Mit der Entwicklung dieses Wohnstandortes nutzt die Stadt Freital die vorhandene städtebauliche Prägung und die gute Erschließung in Deuben. Mit der Weiterentwicklung dieser innerstädtischen Fläche zur Wohnnutzung soll die vorhandene gewerbliche Nutzung auf Flächen außerhalb der Innenstadt gelenkt werden.

Großburgk, Burgker Straße, GBW1 (0,69 ha) (im Vorentwurf GBW2)



Die Ausweisung der geplanten Wohnbaufläche GBW1 in der Gemarkung Großburgk, welche als Randbereich eines Siedlungskerns erfasst ist, zielt auf die Schließung der Lücke innerhalb der vorhandenen Bebauung entlang der Burgker Straße. Die Fläche wird zurzeit als Erholungsgärten genutzt und künftig ist eine straßenbegleitende Bebauung entsprechend der Umgebung vorgesehen.

Die geplante Baufläche wird von folgenden Belangen des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge überlagert:

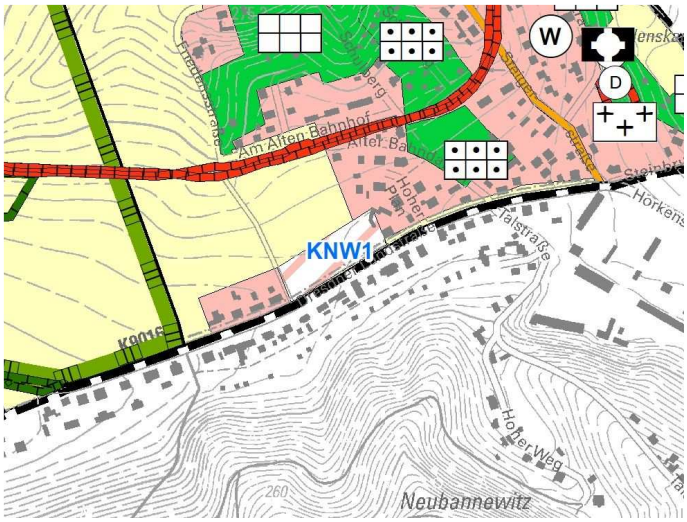
- VRG Kulturlandschaftsschutz (Elbtal)
- Altbergbau (Bergbaufolgelandschaft des Uranerzbergbaus, des Steinkohlebergbaus und des Erzbergbaus)
- Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung

Außerdem sind folgende Belange bezüglich Versorgung der Fläche zu beachten:

- Zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes im Einzugsgebiet Burgker Wasser sind für die Neuerrichtung von Versickerungsanlagen sowie Retentionsanlagen mit gedrosseltem Ablauf in die öffentliche Kanalisation besondere Anforderungen zu erfüllen, d. h. die Bemessung der Regenentwässerungsanlage ist auf das 30-jährige Regenereignis (T=30 a) der Freitaler Regenreihe (KOSRA-DWD-2020) zu beziehen.
- SW + RW-Entsorgung im Trennsystem über die Burgker Straße möglich

Die genannten Belange sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Kleinnaundorf, Dresdner Landstraße, KNW1 (0,62 ha)



Mit der geplanten Wohnbaufläche KNW1 soll eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Dresdner Landstraße entsprechend der gegenüberliegenden Bebauung ermöglicht und die vorhandene Lücke geschlossen werden.

Die geplante Baufläche wird von einem VRG Kulturlandschaftsschutz (Erhebung) sowie einem Gebiet des Altbergbaus (Bergbaufolgelandschaft des Uranerzbergbaus, des Steinkohlebergbaus und des Erzbergbaus) des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge überlagert.

Außerdem sind folgende Belange bezüglich Versorgung der Fläche zu beachten:

- SW-Entsorgung über „Dresdner Landstraße“ möglich
- RW-Entsorgung nicht über Kanalisation möglich; RW-Konzeption ist durch Bauträger zu erstellen

Die genannten Belange sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Kleinnaundorf, Am Birkenwäldchen, KNW2 (0,17 ha) (im Vorentwurf KNW3)



Die Darstellung der geplanten Wohnbaufläche KNW2 zielt auf die geringfügige Überplanung der südlich angrenzenden Erholungsgärten mit Einfamilienhäusern ab.

Die geplante Baufläche wird von folgenden Belangen des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge überlagert:

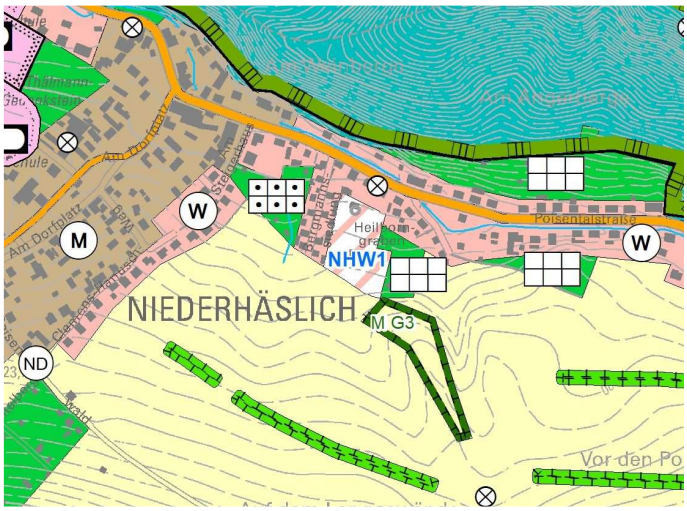
- VRG Kulturlandschaftsschutz (Elbtal)
- Altbergbau (Bergbaufolgelandschaft des Uranerzbergbaus, des Steinkohlebergbaus und des Erzbergbaus)
- Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung

Außerdem sind folgende Belange bezüglich Versorgung der Fläche zu beachten:

- SW-Entsorgung im Trennsystem über „Am Birkenwäldchen" möglich
- RW-Entsorgung über Versickerung

Die genannten Belange sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Niederhäslich, Bergmannssiedlung, NHW1 (0,87 ha)



Mit der Ausweisung der geplanten Baufläche NHW1 soll die vorhandene gärtnerische Brache, welche in Teilen noch versiegelt ist, für eine Wohnnutzung überplant werden.

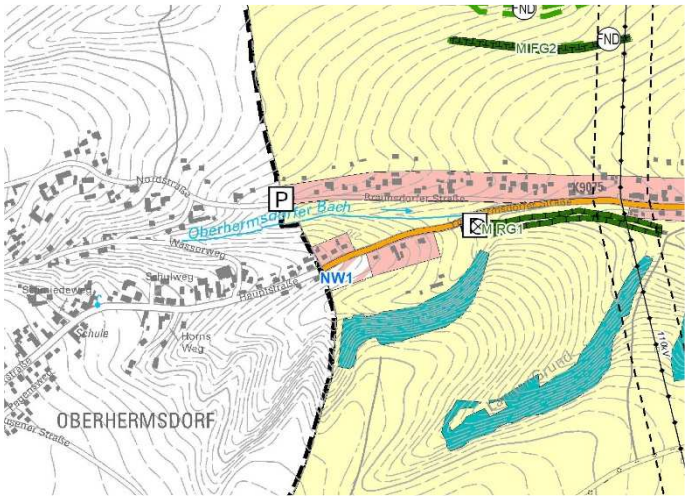
Die geplante Baufläche wird von einem Gebiet des Altbergbaus (Bergbaufolgelandschaft des Uranerzbergbaus, des Steinkohlebergbaus und des Erzbergbaus) des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge überlagert.

Weiterhin sind folgende Belange bezüglich Versorgung der Fläche zu beachten:

- SW-Entsorgung in Schmutzwasserkanal in der Poisentalstraße
- (gedrosselte) RW-Einleitung in den nahe gelegenen Poisenbach ist in Abstimmung mit UWB zu prüfen

Die genannten Belange sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Niederhermsdorf, Oberhermsdorfer Straße, NW1 (0,36 ha)



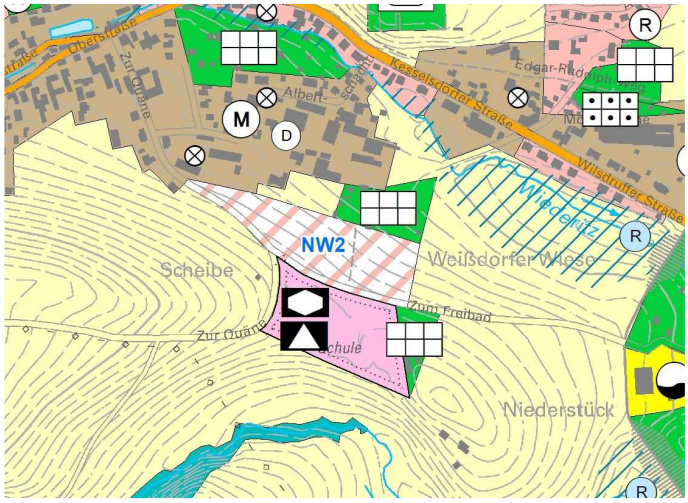
Die geplante Wohnbaufläche NW1 setzt die vorhandene straßenbegleitende Bebauung entlang der Oberhermsdorfer Straße am westlichen Rand des Stadtgebietes von Freital geringfügig fort.

Die geplante Baufläche wird von einem Gebiet des Altbergbaus (Bergbaufolgelandschaft des Uranerzbergbaus, des Steinkohlebergbaus und des Erzbergbaus) des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge überlagert.

Die Entsorgung (SW+RW) erfolgt im Trennsystem über Oberhermsdorfer Straße.

Die genannten Belange sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Niederhermsdorf, Zum Freibad, NW2 (2,31 ha)



Die geplante Wohnbaufläche NW2 stellt eine von drei größeren geplanten Wohnbauflächen im Stadtgebiet Freital dar. Mit der Entwicklung dieser Baufläche nutzt die Stadt Freital die unmittelbare Nähe zur vorhandenen Grundschule.

Auf der Fläche sind zu 1/3 Geschosswohnungsbau und zu 2/3 Einfamilienhäuser vorgesehen.

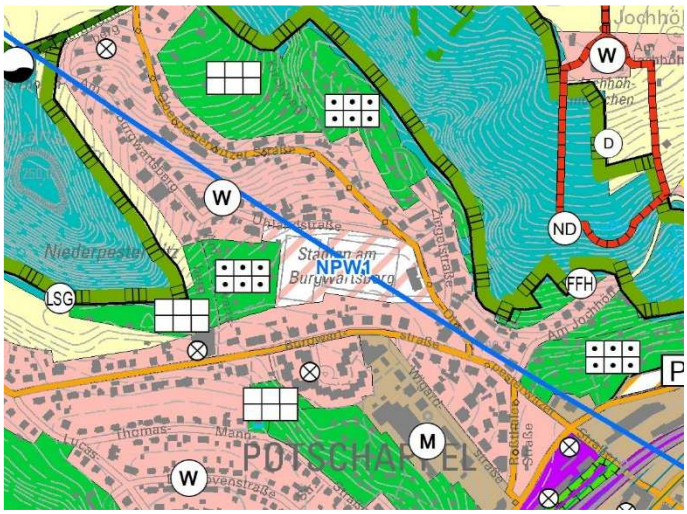
Die geplante Baufläche wird von einem Gebiet des Altbergbaus (Bergbaufolgelandschaft des Uranerzbergbaus, des Steinkohlebergbaus und des Erzbergbaus) sowie einem Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge überlagert.

Außerdem sind folgende Belange bezüglich Versorgung der Fläche zu beachten:

- SW-Entsorgung im Trennsystem in Richtung „Wilsdruffer Straße"
- RW-Ableitung in Abstimmung mit UWB (gedrosselt) über den Regenwasserkanal in die Wiederitz bzw. als Direktableitung ins Gewässer; alternativ: Überprüfung der Versickerung

Die genannten Belange sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten

Niederpesterwitz, Oberpesterwitzer Straße, NPW1 (2,02 ha)



Die geplante Wohnbaufläche NPW1 zielt auf die Überplanung einer innerstädtischen Sportfläche. Mit der WGF-ARENA - Stadion des Friedens zentral im Stadtgebiet gelegen, hat die Stadt Freital eine Ersatzfläche geschaffen, so dass die Sportfläche in Niederpesterwitz zukünftig nicht mehr notwendig ist und als innerstädtische Wohnbaufläche entwickelt werden kann.

Innerhalb der geplanten Wohnbaufläche ist die Entwicklung von 1/3 Geschosswohnungsbau sowie 2/3 Einfamilienhäusern angedacht.

Die geplante Baufläche wird von folgenden Belangen des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge überlagert:

- VRG Kulturlandschaftsschutz (Elbtal)

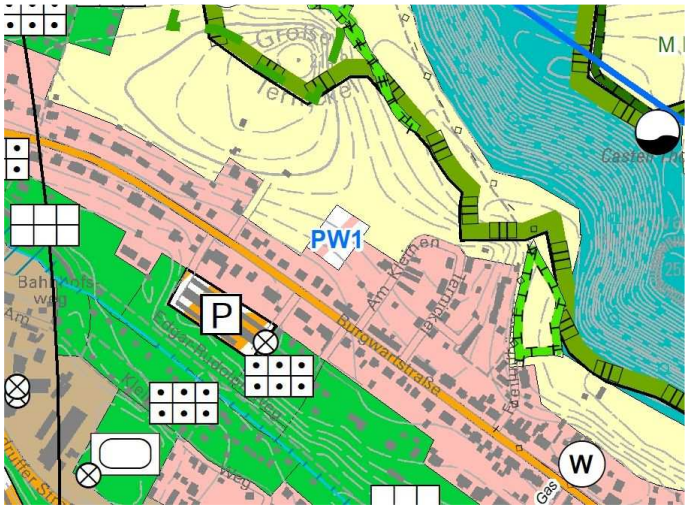
- Altbergbau (Bergbaufolgelandschaft des Uranerzbergbaus, des Steinkohlebergbaus und des Erzbergbaus)
- Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung

Außerdem sind folgende Belange bezüglich Versorgung der Fläche zu beachten:

- SW-Entsorgung über Mischwasserkanal in „Oberpesterwitzer Straße" möglich
- RW-Anbindung an Mischwasserkanal höhentechnisch kritisch, Überprüfung der Versickerung

Die genannten Belange sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Potschappel, Burgwartsstraße, PW1 (0,27 ha)



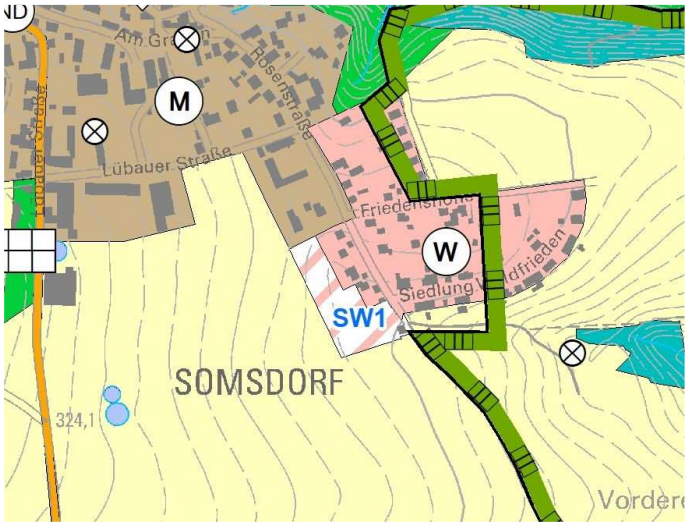
Für die geplante Wohnbaufläche befindet sich der B-Plan „Burgwartsstraße – Flurstück 575“ in Aufstellung. Im B-Plan-Verfahren musste die Baufläche zurückgenommen werden, da auf den westlichen Teilbereich ein geschütztes Biotop angesiedelt ist. Die Reduzierung ist in die Darstellungen des FNP übernommen wurden. Mit der geplanten Baufläche soll die Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern rückwärtig der Burgwartsstraße erweitert werden.

Die geplante Baufläche wird von einem Gebiet des Altbergbaus (Bergbaufolgelandschaft des Uranerzbergbaus, des Steinkohlebergbaus und des Erzbergbaus) des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge überlagert.

Die Abwasserentsorgung ist (über ein Privatgrundstück) in den Mischwasserkanal in „Burgwartstraße“ möglich.

Die genannten Belange sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Somsdorf, Rosenstraße, SW1 (0,68 ha)



In der Ortslage Somsdorf ist eine geplante Baufläche vorgesehen. Diese erstreckt sich rückwärtig der Rosenstraße und soll eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ermöglichen. Der B-Plan Nr. 61 „Wohnbebauung Rosenstraße“ befindet sich in Vorbereitung durch die Stadt Freital.

Die geplante Baufläche wird von einem Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge überlagert.

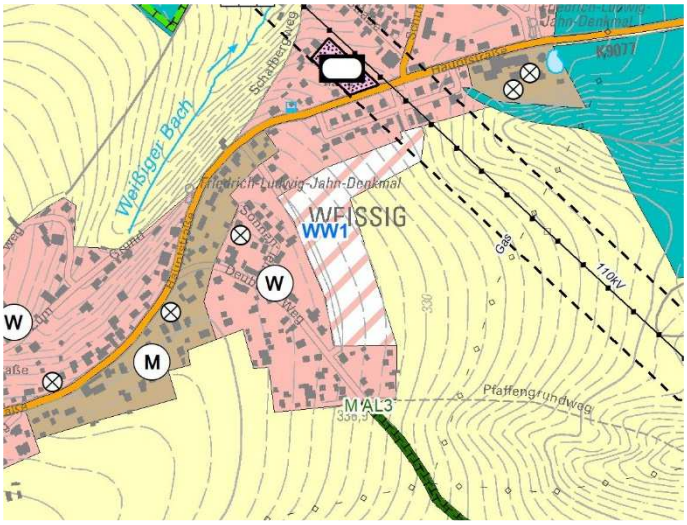
Die Anlagen der Biogasanlage und Milchviehanlage Bachmann, Somsdorf befinden sich ca. 75 Meter westlich des geplanten Wohngebietes. Laut Stellungnahme des LRA Sächsische Schweiz- Osterzgebirge, Immissionsschutz lässt sich aus einer orientierenden Ausbreitungsrechnung zu einem Bauantrag von 2016 ableiten, dass in dem Wohngebiet der Geruchsimmissionsgrenzwert von 10 % sicher unterschritten wird.

Außerdem sind folgende Belange bezüglich Versorgung der Fläche zu beachten:

- SW-Entsorgung im Trennsystem über Rosenstraße möglich
- RW-Entsorgung nur dezentral möglich; Versickerung ist zu prüfen

Die genannten Belange sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Weißig, Hauptstraße, WW1 (2,73 ha)



Mit der geplanten Wohnbaufläche in Weißig ist eine Bebauung rückwärtig der vorhandenen Bebauung entlang der Hauptstraße im Osten von Weißig vorgesehen. Die Wohnbaufläche wurde im FNP-Verfahren reduziert, um die Bedenken bezüglich der dauerhaften Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche für außerlandwirtschaftliche Zwecke, welche in dem Umfang von agrarstruktureller Bedeutung ist, sowie den Zielkonflikt mit der Überlagerung eines Vorranggebietes Landwirtschaft nach Rücksprache mit dem Regionalen Planungsverband zu entkräften. Die geplante Wohnbaufläche liegt nun im Unschärfebereich des Regionalplanes.

Die geplante Baufläche wird von folgenden Belangen des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge überlagert:

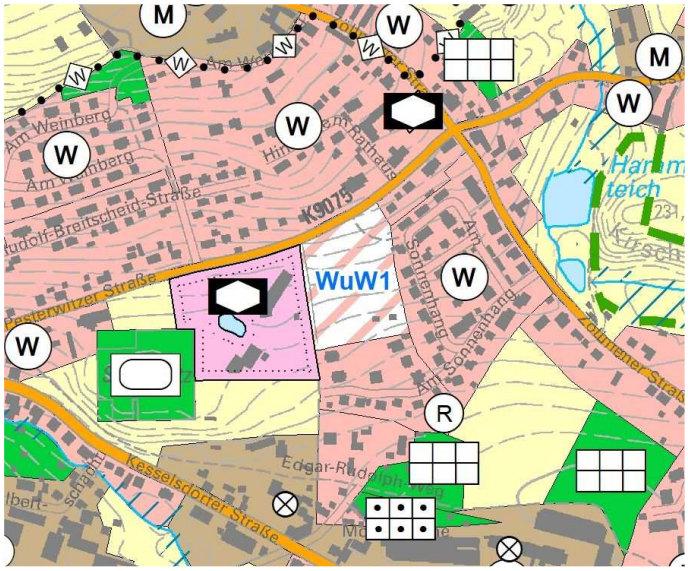
- Altbergbau (Bergbaufolgelandschaft des Uranerzbergbaus, des Steinkohlebergbaus und des Erzbergbaus)
- Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung

Außerdem sind folgende Belange bezüglich Versorgung der Fläche zu beachten:

- SW-Entsorgung im Trennsystem über „Hauptstraße" möglich
- RW-Entsorgung mittels Versickerung prüfen

Die genannten Belange sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Wurgwitz, Pesterwitzer Straße, WuW1 (1,39 ha)



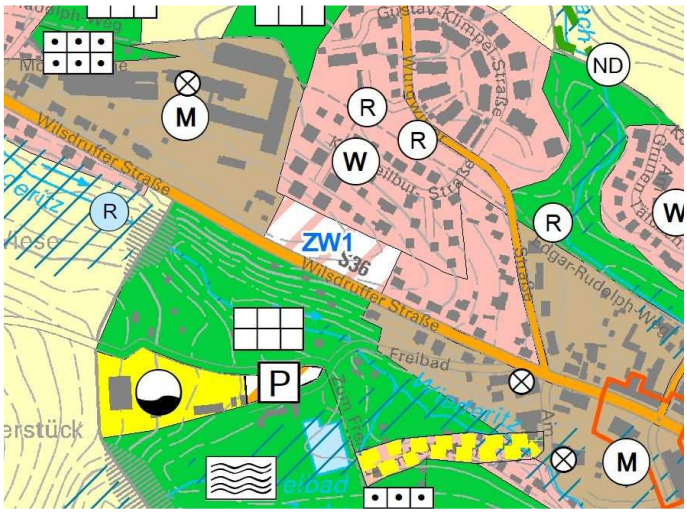
Mit der geplanten Baufläche in Wurgwitz ist die Entwicklung einer innerstädtischen Wohnfläche mit gleichen Anteilen von Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern vorgesehen. Der B-Plan Nr. 58 "Wohnbebauung Pesterwitzer Straße" befindet sich dazu bereits in Aufstellung. Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB geführt. Aktuell wird der B-Plan-Entwurf erstellt.

Die geplante Baufläche wird von einem Gebiet des Altbergbaus (Bergbaufolgelandschaft des Uranerzbergbaus, des Steinkohlebergbaus und des Erzbergbaus) des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge überlagert.

Die Planung des B-Plan-Verfahrens sieht vor, das Schmutzwasser und das Regenwasser mittels Hebeanlage in die Pesterwitzer Straße zu führen. Nach Aussage der Technischen Werke Freital GmbH sind Freigefälleleitungen aber zu bevorzugen.

Die genannten Belange sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Zauckerode, Wilsdruffer Straße, ZW1 (0,75 ha)



Mit der geplanten Baufläche ZW1 ist die Schließung der vorhandenen Lücke an der Wilsdruffer Straße mit Einfamilienhäusern vorgesehen.

Die geplante Baufläche wird von einem Gebiet des Altbergbaus (Bergbaufolgelandschaft des Uranerzbergbaus, des Steinkohlebergbaus und des Erzbergbaus) des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge überlagert.

Es sind Konflikte bei der geplanten Wohnbaufläche ZW1 entlang der Wilsdruffer Straße aufgrund des Verkehrslärms zu erwarten. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind textliche Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen zu treffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Die Abwasserentsorgung (SW+RW) ist im Trennsystem über die Wilsdruffer Straße möglich.

Die genannten Belange sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

5.2 Gemischte Bauflächen

5.2.1 Vorhandene gemischte Bauflächen

Die aus der traditionellen Dorffunktion (Nutzung für Landwirtschaft und Wohnstätten) hervorgegangene Struktur zeigen im Wesentlichen alle dörflichen Ortskerne im Plangebiet, so dass u. a. die Ortskerne von Pesterwitz, Zauckerode, Döhlen und Somsdorf, welche auch weiterhin durch eine gemischte Nutzung gekennzeichnet sind, als gemischte Baufläche entsprechend des FNP 2006 dargestellt sind. Weiterhin sind großflächige Bereiche entlang der Bahntrasse bzw. der Dresdner Straße, die sich durch Gemengelagen auszeichnen oder durch ihre Bebauung mit durchmischten Strukturen geprägt sind, als gemischte Baufläche einzustufen.

Mit der Darstellung gemischter Bauflächen wird dem planerischen Willen Ausdruck verliehen, die typische Verbindung von Wohnfunktion und Handel im Stadtzentrum bzw. die Verbindung von Wohnen und der Unterbringung von örtlichen Handwerksbetrieben und anderen das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe in den Dorfkernen zu erhalten und zu stärken.

5.2.2 Geplante gemischte Bauflächenentwicklung

Erweiterungen von gemischten Bauflächen wurden in erster Linie immissionsbedingt und aufgrund des Charakters der Umgebungsbebauung vorgenommen. Wohnnutzung ist in den Mischgebieten zu unterschiedlich hohen Anteilen enthalten. Durchschnittlich ist davon auszugehen, dass der Umfang des Wohnens bei ca. 50 % liegt.

Darüber hinaus sind gewerbliche Unternehmen innerhalb der gemischten Bauflächen zulässig, sofern von diesen keine störenden Emissionen ausgehen. Ein Teil der Bauflächen des Plangebietes entspricht der Flächennutzung Gemischte Baufläche. Handelseinrichtungen, teilwiese landwirtschaftliche und gewerbliche (v. a. handwerkliche) Betriebs- und Wohnstätten befinden sich in einer kleinräumig verzahnten Zuordnung, die den Charakter dieser Gebiete prägt.

Erweiterungen von gemischten Bauflächen wurden in einem Umfang von **ca. 3,7 ha** vorgenommen. Generell ist davon auszugehen, dass innerhalb der gemischten Bauflächen die Voraussetzungen nur für die Ansiedlung klein- und mittelständischer Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gegeben sind. Derartige Nutzung ist in den unterschiedlichen Mischgebieten zu unterschiedlich hohen Anteilen enthalten. Durchschnittlich ist davon auszugehen, dass der Umfang gewerblicher Nutzungen sowie der Umfang an Wohnbebauung bei jeweils ca. 50 % der Fläche, d. h. bei ca. 2,0 ha liegen.

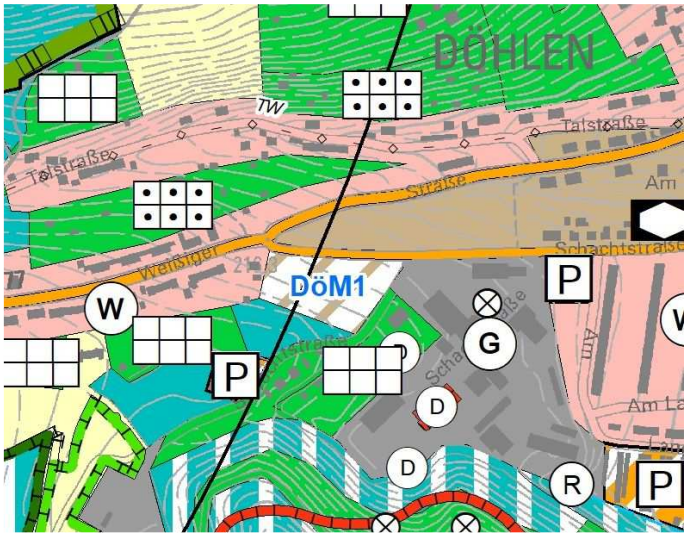
Die im FNP der Stadt Freital ausgewiesenen geplanten gemischten Bauflächen sind in nachfolgender Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 8: Gemischte Bauflächen (Planung)

Ortsteil	Standort	Bauflächen Nr.	Bebauung		Fläche ha		Bemerkung
			EFH	MFH			
Döhlen	Schachtstraße	DöM1	0,37		0,73		
						0,73	
Großburgk	Bergerschachtweg	GBM1	1,16		2,31		in Teilen bebaut
						2,31	
Potschappel	Platz der Jugend	PM1		0,35	0,70		
						0,70	
Gesamtsumme Stadt Freital			**1,52**	**0,35**		**3,74**	

Nachfolgend werden die Entwicklungsstandorte für eine gemischte Nutzung innerhalb des Gebietes der Stadt Freital kurz begründet:

Döhlen, Schachtstraße, DöM1 (0,73 ha)



Mit der geplanten gemischten Baufläche DöM1 ist die Schließung der baulichen Lücke an der Schachtstraße vorgesehen. Außerdem soll ein Übergang von der gewerblichen Baufläche im Osten zu den Wohnhäusern im Westen geschaffen werden.

Die geplante Baufläche wird von folgenden Belangen des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge überlagert:

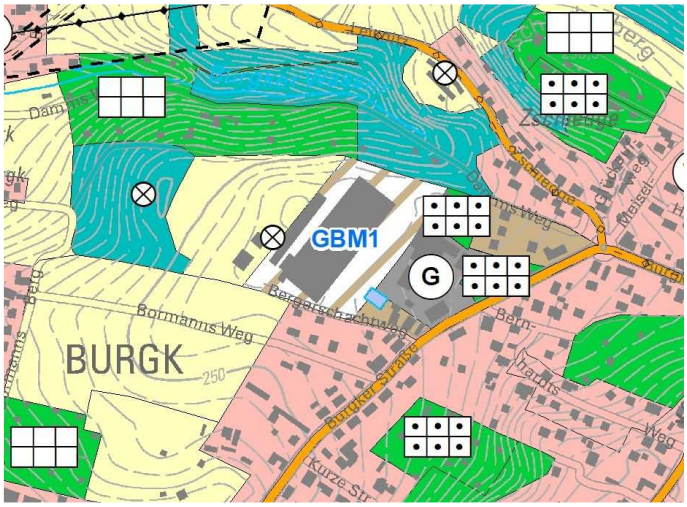
- Altbergbau (Bergbaufolgelandschaft des Uranerzbergbaus, des Steinkohlebergbaus und des Erzbergbaus)
- Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung

Außerdem sind folgende Belange bezüglich Versorgung der Fläche zu beachten:

- SW-Entsorgung im Mischsystem über „Schachtstraße" möglich
- RW-Ableitung nach Vorreinigung in Versickerung

Die genannten Belange sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Großburgk, Bergerschachtweg, GBM1 (2,31 ha)



Mit der Ausweisung der geplanten Mischbaufläche am Bergerschachtweg soll das nicht mehr in Nutzung befindliche Betriebsgelände einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die geplante Baufläche wird von folgenden Belangen des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge überlagert:

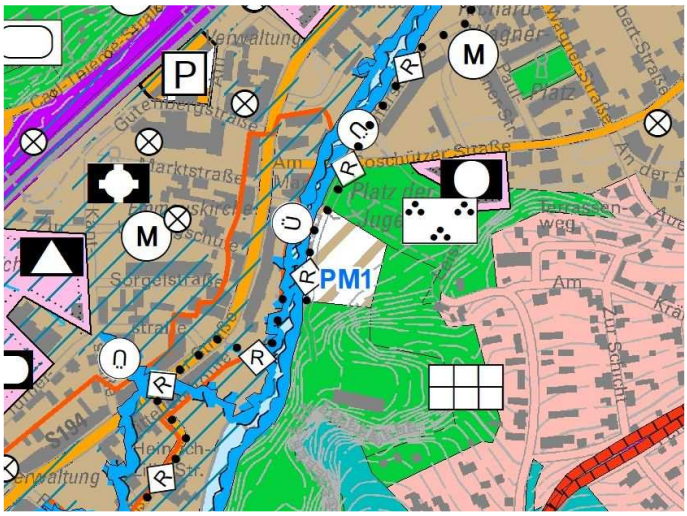
- VRG Kulturlandschaftsschutz (Elbtal)
- Altbergbau (Bergbaufolgelandschaft des Uranerzbergbaus, des Steinkohlebergbaus und des Erzbergbaus)
- Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung

Außerdem sind folgende Belange bezüglich Versorgung der Fläche zu beachten:

- SW-Entsorgung über Burgker Straße möglich
- für Prüfung der RW-Ableitung ist RW-Konzeption erforderlich

Die genannten Belange sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Potschappel, Platz der Jugend, PM1 (0,70 ha)



Die geplante Mischbaufläche PM1 zielt auf die Entwicklung der innerstädtischen Brache am Platz der Jugend, welche ursprünglich bebaut war. Im FNP-Verfahren wurde die Fläche von Osten her eingekürzt, um den vorhandenen Gehölzbestand und den angrenzenden blütenreichen Waldsaum zu erhalten.

Für die Fläche ist entsprechend der angrenzenden Gebäude eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau mit Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört, vorgesehen.

Die geplante Baufläche wird von folgenden Belangen des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge überlagert:

- VRG Kulturlandschaftsschutz (Elbtal)
- VBG vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion „Anpassung von Nutzungen - mittlere Gefahr"
- Altbergbau (Bergbaufolgelandschaft des Uranerzbergbaus, des Steinkohlebergbaus und des Erzbergbaus)

Außerdem sind folgende Belange bezüglich Versorgung der Fläche zu beachten:

- Abwasserentsorgung (SW+RW) über umliegende Mischwasserkanalisation möglich
- eventuell Vorreinigung und Ableitung des RW in nahe gelegene Vereinigte Weißeritz in Abstimmung mit UWB

Die genannten Belange sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

5.2.3 Zusammenfassende Bewertung der neu ausgewiesenen Wohn- und gemischten Bauflächen

In der Stadt Freital werden insgesamt zusätzliche Bauflächen für **Einfamilienhausbebauung im Umfang von ca. 14,3 ha** sowie für **Geschosswohnungsbau im Umfang von ca. 5,4 ha** ausgewiesen. Der Umfang unterschreitet den pauschal errechneten Bedarf von ca. 19,3 ha Bruttowohnbauland für Einfamilienhausbebauungen, übersteigt jedoch den pauschal errechneten Bedarf von ca. 1,8 ha Bruttowohnbauland für Mehrfamilienhausbebauungen bzw. Geschosswohnungsbau und entspricht dem allgemeinen Trend zur Verdichtung der Bebauung in Höhe und Dichte vor allem in der Innenstadt Freitals entsprechend Leitbild der Stadt Freital. Die Flächenausweisungen übersteigen in Summe aber nicht den Bedarf.

Die Annahmen zur Dichte der Bebauung innerhalb der einzelnen geplanten Bauflächen werden in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung geprüft, so dass ggf. auch höhere Dichten in den einzelnen Baugebieten erzielt werden können, um den Bedarf an Wohneinheiten innerhalb des Stadtgebietes Freital decken zu können. Innerhalb des langen Planungshorizontes des Flächennutzungsplanes ist außerdem eine planerische Nachsteuerung durch die Stadt Freital möglich, so dass die Flächenausweisungen für Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen seitens der Stadt Freital als vertretbar und den Zielen des Landesentwicklungsplans 2013 sowie des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 entsprechend angesehen werden:

Z 2.2.1.3 *Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.*
Z 2.2.1.9 *Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.*

- die Siedlungsentwicklung mit der Ausweisung neuer Wohnbaugebiete konzentriert sich auf die Kernstadt bzw. die Kernstadtnahen Siedlungsbereiche der Stadt Freital entsprechend dem INSEK
- Eine Zersiedelung der Landschaft wird vermieden, da die Baugebiete vorhandene Strukturen in den Ortslagen ergänzen. Es werden weder die Entstehung/Verfestigung von Splittersiedlungen noch das Zusammenwachsen von Ortsteilen vorbereitet.

Z 2.2.1.4 *Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.*

- Im Rahmen der Bestanderfassung wurde das vorhandene Potenzial an Bauflächen für Wohnbebauung ermittelt (siehe Kap. 5.1.2). Darüber hinaus wird angenommen, dass Bauflächen für den Ersatzbedarf im Wesentlichen im Bestand zur Verfügung stehen.
- In 6 der 15 Ortsteile der Stadt Freital werden kleinere Arrondierungen des Ortsrandes städtebaulich für sinnvoll erachtet; in den Ortsteilen Hainsberg und Saalhausen erfolgt keinerlei zusätzliche Baulandausweisung.
- Alle geplanten Baugebiete befinden sich in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile.

Z 2.2.1.6 *Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.*

- Eine Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus ist innerhalb der Stadt Freital zulässig, da die Stadt Freital als Mittelzentrum ausgewiesen ist.

Z 2.2.1.7 *Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.*

- Im Jahr 2017 wurde für die gesamte Stadt Freital ein Flächenpotenzialkataster erstellt (Kap. 3.7.5). Dieses diente unter anderem als Grundlage für das INSEK Freital 2030plus, das im Rahmen des integrierten Ziels „Flächenpotenziale nach Maß“ die Wiedernutzbarmachung vorhandener Flächenpotenziale, insbesondere von Brachflächen, verfolgt. Im Flächennutzungsplan sind Vorschläge für die zukünftigen Nutzungen der Brachflächen dargestellt.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange der Wirtschaft einschließlich ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. Gleichzeitig ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu achten. Bei der Aufstellung des FNP spielt neben der Ermittlung des zukünftigen Bedarfs auch die Zuordnung der Bauflächen untereinander eine wichtige Rolle, um schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden.

Gewerbliche Bauflächen wurden entsprechend des FNP 2006 sowie anhand der tatsächlichen Flächennutzung abgegrenzt und liegen meist zentral im Stadtgebiet bzw. erschließungstechnisch günstiger Lage entlang der Bahntrasse bzw. der Staatsstraßen.

5.3.1 Vorhandene Gewerbeflächen

Derzeit weist das Stadtgebiet Freital **ca. 144 ha gewerbliche Baufläche** auf. Diese erstrecken sich über großflächige Gewerbestandorte im Zentrum der Stadt bzw. entlang der

Bahntrasse in Döhlen, Deuben und Hainsberg. Weitere Standorte befinden sich in den Gewerbegebieten in Wurgwitz, Burgk, Zauckerode und Döhlen sowie auf kleineren Flächen in verschiedenen Stadtteilen Freitals.

Im Osten von Burgk, räumlich durch die Burgker Straße und dem Bergerschachtweg begrenzt, befindet sich das Gewerbegebiet Burgk im B-Plangebiet „Gewerbestandort Freital Burgk (ehemaliger Sportplatz)“. Über die Burgker Straße (K 9077), welche durch Burgk führt und in Deuben Anschluss an die Dresdener Straße bzw. die S 194 gewährleistet, ist der Standort gut erschlossen. Im INSEK wurde die Auslastung von Bebauungsplangebieten mit Neuausweisungen von Bauflächen betrachtet. Demnach verzeichnet das Gewerbegebiet Burgk einen Auslastungsgrad von 100 %.[89]

Das Gewerbegebiet Wurgwitz befindet sich im Nord-Westen des Stadtteils Wurgwitz, an der Zöllmener Straße unweit der S 36, B 173 und A 17. Somit ist der Gewerbestandort verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Durch seine Lage an der Gebietsgrenze stellt er den einzigen Gewerbestandort im ländlich geprägten Siedlungsbereich dar. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist das Gewerbegebiet als Firmensitz der Becker-Umweltdienste vollständig ausgelastet. Daher befindet sich der B-Plan "Nachhaltiges Gewerbegebiet Wurgwitz -Teilbereich 1" in Aufstellung. In diesem soll zusätzlich kurzfristig eine ca. 3 ha große Gewerbefläche entstehen.

Das durch den V+E-Plan „Wilsdruffer Straße/Am kleinen Weg“ ausgewiesene Gewerbe- und Sondergebiet ist im Osten von Zauckerode an der Wilsdruffer Straße (S 36) verortet. Auf gegenüberliegender Straßenseite befinden sich die Gewerbegebiete „Wilsdruffer Straße, Teilgebiet I“ (B-Plan, Zauckerode), „Wilsdruffer Straße, Teilgebiet II“ (B-Plan, Döhlen) und „Wilsdruffer Straße TB 1, Ziegelwerk“ (V+E-Plan, Döhlen). Die Standorte sind durch die Lage an der S 36 verkehrstechnisch sehr gut erschlossen und vollständig ausgelastet.

Im Süden des Stadtteils Döhlen befindet sich das F1 Freitaler Technologiezentrum, das durch seine Lage entlang der Bahntrasse und Dresdner Straße verkehrstechnisch sehr gut erschlossen ist. Träger des Technologiezentrums ist die städtische Tochtergesellschaft Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH (TGF), welche die ca. 10.000 m² große Mietfläche entwickelt und vermarktet. Gegenwärtig liegt der Auslastungsgrad des Freitaler Technologiezentrums bei etwa 95 %. Um den bestehenden Unternehmen des Technologiezentrums, die vorwiegend im produzierenden Gewerbe tätig sind, eine Perspektive für die Errichtung eigener Produktionsstätten zu sichern, wurde unweit des F1 Freitaler Technologiezentrums der F2 Freitaler Technologiepark mit 22.000 m² Nutzfläche erschlossen. Dieser wurde über den B-Plan „Technologie- und Gewerbepark Freital“ (F2) entwickelt. Angrenzend an den Technologiepark wurden weitere 33.000 m² Nutzfläche im Rahmen des B-Planes „F2_A Freitaler Technologiepark - Erweiterung“ erschlossen, die als Erweiterungsoptionen für bestehende Gewerbetreibende vorgesehen sind. [90] Die verfügbaren Gewerbegrundstücke in den B-Plangebieten „Technologie- und Gewerbepark Freital“ (F2) und „F2_A Freitaler Technologiepark - Erweiterung“ sind gegenwärtig nahezu vollständig verkauft.

Mit dem F3 Freitaler Technologiepark Ost stehen perspektivisch auf einer industriellen Brache an der Coschützer Straße und der Birkigter Straße in Potschappel weitere Gewerbeflächen für Neuansiedlungen oder Firmenerweiterungen zur Verfügung. Das gegenwärtig neu erschlossene Gebiet umfasst ca. 1,5 ha und ist in der Vermarktung.

[89] Große Kreisstadt Freital: Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Stadtentwicklung Freital 2030plus, 2020, Fachkonzept Städtebau, S. 29.

[90] Große Kreisstadt Freital: Städtische Website, https://www.freital.de/Wirtschaft/Kommunale-Gesellschaften/Technologie-und-Gründerzentrum-Freital/, Stand 23.02.2023.

Tabelle 9: Vorhandene gewerbliche Bauflächen innerhalb der Stadt Freital

Ortsteil	**B-Plan/V+E-Plan** bzw. gewerbliche **Baufläche im Bestand** § 34 BauGB	**Gesamt-größe** in ha	**Gebietsart** BauNVO
Burgk	41 B-Plan „Gewerbestandort Freital Burgk (ehemaliger Sportplatz)“	0,87	GEe
Birkigt	Coschützer Straße – Gitterseer Straße	8,68	G
Potschappel	Dresdner Straße – Fichtestraße – Birkigter Straße	5,05	G
Wurgwitz	47 B-Plan „Gewerbegebiet Wurgwitz“	3,21	GE
Wurgwitz	55 B-Plan „Erweiterung Gewerbegebiet Wurgwitz“, T. v. Flst. 184/3 Gem. Wurgwitz	1,72	GE
Wurgwitz	17 V+E-Plan „Kesseldorfer Straße II“	0,53	G
Zauckerode	37 V+E-Plan Gewerbe- und Sondergebiet „Wilsdruffer Straße/Am kleinen Weg“	1,04	GE, SO
Zauckerode	Zauckeroder Straße – Moritz-Fernbacher-Straße – Gerhart-Hauptmann-Straße	1,40	G
Zauckerode	42 B-Plan Gewerbegebiet „Wilsdruffer Straße, Teilgebiet I“	3,20	GE
Döhlen	43 B-Plan Gewerbegebiet „Wilsdruffer Straße, Teilgebiet II“		GE
Döhlen	40 V+E-Plan Gewerbegebiet „Wilsdruffer Straße TB 1, Ziegelwerk“	10,08	GEe, GIe
Döhlen	Schachtstraße (Nord)	3,64	G
Döhlen	Schachtstraße (West)	11,78	G
Döhlen	Schachtstraße (Ost)	6,76	G
Döhlen	Wilsdruffer Straße – Carl-Thieme-Straße – Lutherstraße	1,40	G
Döhlen	45 B-Plan „Technologie- und Gewerbepark Freital“ (F2)	7,56	GE
Döhlen	46 B-Plan „F2_A Freitaler Technologiepark - Erweiterung“		GE
Döhlen	Am Glaswerk – Dresdner Straße – Lutherstraße	8,76	G
Döhlen	Bahnhofstraße – Dresdner Straße	1,40	G
Döhlen, Deuben, Hainsberg	Hüttenstraße – Bahntrasse – Südstraße	50,03	G
Hainsberg, Schweinsdorf	Vereinigte Weißeritz (Dresdner Straße)	12,11	G
Hainsberg	Tharandter Straße – Bahntrasse	3,55	G
Hainsberg	Leitenweg – Bahntrasse	1,52	G
		144,3	

Aufgrund des hohen Auslastungsgrades und spezifischen Problemen durch die topografische Struktur ist die Entwicklung weiterer großflächiger Gewerbeeinheiten im Stadtgebiet Freital erschwert. Im Rahmen des INSEK werden diesbezüglich die Reaktivierung von Brachflächen sowie eine Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes in Wurgwitz als Möglichkeiten zur Erweiterung gewerblicher Bauflächen identifiziert.

Störfallbetriebe
Sofern in einem Betrieb gefährliche Stoffe in einer Menge vorhanden sind oder bei einem Störfall entstehen können, die die im Anhang I (Stoffliste) der Störfallverordnung genannten Mengenschwellen überschreitet, fällt dieser unter den Anwendungsbereich der Störfallverordnung. In diesem Fall spricht man von einem Betriebsbereich oder einem Störfallbetrieb. Im Stadtgebiet Freital existieren **keine Störfallbetriebe**.

5.3.2 Geplante gewerbliche Bauflächenentwicklung

Die vorhandenen gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet Freital sind zum größten Teil ausgelastet. Die im Stadtgebiet von Freital vorhandenen Gewerbestandorte wurden daher auf Erweiterungsmöglichkeiten geprüft. Da sich der größte Teil der gewerblichen Bauflächen in innerstädtischen Lagen befindet, sind aufgrund der dichten Bebauung in den Siedlungsbereichen die Entwicklungsmöglichkeiten für die Erweiterung bestehender und die Ansiedlung neuer Betriebe begrenzt. Insbesondere die Verlagerung vorhandener Gewerbebetriebe aus den gewachsenen Ortslagen mit Expansionsmöglichkeiten und damit die Schaffung neuer Arbeitsplätze erfordern die Ausweisung neuer Gewerbeflächen. Aufgrund der vorhandenen Natur- und Landschaftsschutzgebiete bspw. in Kleinnaundorf, Niederhäslich, Hainsberg und Somsdorf sind die entsprechenden Gewerbestandorte im Randbereich der Ortslage der Stadt Freital nur teilweise als Ausweichstandorte geeignet.

Um das B-Plangebiet Nr. 47 „Gewerbegebiet Wurgwitz“ im Nordwesten der Stadt Freital wurden mindergenutzte Flächen mit hohem Aktivierungspotenzial erfasst. Der B-Plan Nr. 55 „Erweiterung Gewerbegebiet Wurgwitz“ zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Wurgwitz nach Süden ist zwischenzeitlich rechtskräftig.

Zur Schaffung weiterer gewerblicher Bauflächen wurde der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 59 „"Nachhaltiges Gewerbegebiet Freital-Wurgwitz - Teilbereich 1“ (Bereich ehemalige Stallanlagen) gefasst.

Tabelle 10: Gewerbliche Bauflächen (Planung)

Ortsteil	Standort	Bauflächen Nr.	Fläche ha	Bemerkung
Wurgwitz	Zöllmener Straße	WuG1	3,33	Nr. 59 B-Plan "Nachhaltiges Gewebegebiet Freital-Wurgwitz - Teilbereich 1" in Aufstellung
Gesamtsumme Stadt Freital			**3,33**	

Die Vorhaben sieht die Stadt Freital als erforderlich an, um kurzfristig entwickelbare gewerbliche Bauflächen für Neuansiedlungen zur Verfügung stellen zu können und somit ihrer Stellung als Mittelzentrum gerecht zu werden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zum FNP wurde deutlich, dass die im Vorentwurf des FNP geplante Entwicklungsoption nördlich der Zöllmener Straße (im Vorentwurf: WuG1 N) durch den Stadtrat mehrheitlich nicht mitgetragen wird. Aufgrund dessen wird diese Fläche im Entwurf des FNP vollständig gestrichen.

Um den perspektivischen Bedarf an gewerblichen Entwicklungsflächen nachvollziehbar zu untersetzen, kommt das GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose) zur Anwendung. Es kann eine langfristige Aussage zur Flächennachfrage treffen und den daraus entstehenden Bedarf errechnen. Das GIFPRO-Modell wurde im Auftrag des Regierungspräsidenten Arnsberg zur Nachvollziehbarkeit kommunaler Flächenausweisungen entwickelt.

Die **Bedarfsermittlung nach GIFPRO** basiert auf der Berechnung gewerbeflächenbeanspruchender Beschäftigter und ermittelt den jährlichen Flächenbedarf durch Neuansiedlung und Verlagerung von Arbeitsplätzen.

Gewerbeflächenbeanspruchende Personen stellen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Freital dar, die gewerbliche Bauflächen nachfragen. Für die Wirtschaftsbereiche fällt diese Nachfrage in unterschiedlichem Maße aus, weshalb eine Gewichtung der entsprechenden Wirtschaftsbereiche vorgenommen wird.

- Für Beschäftigte im Wirtschaftsbereich „Produzierendes Gewerbe“ ist eine Gewerbeflächenbeanspruchung von 100 % zu erwarten.
- Beschäftigte im Wirtschaftsbereich „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ sowie „Land- und Forstwirtschaft, Fischerei“ beanspruchen nur teilweise gewerbliche Flächen. Sie gehen zu 40 % in die weiteren Berechnungen ein.
- Des Weiteren werden als Fortentwicklung des Modells[91] zusätzlich 10 % der Beschäftigten im Dienstleistungssektor einbezogen.

Tabelle 11: Berechnung der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten

Wirtschaftszweige	**Beschäftigte am Arbeitsort (31.12.2023[92])**	**Quote**	**gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte (31.12.2023[93])**
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	24*	40 %	10
Produzierendes Gewerbe	3.502	100 %	3.502
Handel, Verkehr und Gastgewerbe	1.943*	40 %	777
Sonstige Dienstleistungen	6.652	10 %	665
Gesamt	**12.121**		**4.954**

*Zahlenwerte errechnet: Aus Datenschutzgründen und Gründen der statistischen Geheimhaltung werden Zahlenwerte von 1 oder 2 und Daten, aus denen rechnerisch auf einen solchen Zahlenwert geschlossen werden kann, anonymisiert.

Ausgehend von einer gleichbleibenden Entwicklung der Beschäftigten pro Wirtschaftsbereich, verzeichnet das Stadtgebiet Freital 2023 insgesamt 4.954 gewerbeflächenbeanspruchende Personen.

Damit liegt die Flächenkennziffer im gewerblichen Bereich bei vollständiger Auslastung der bestehenden Gewerbeflächen rechnerisch bei ca. 291 m² (144,3 ha/4.954) pro gewerbeflächenbeanspruchender Person.

[91] Stadt Bielefeld: Gewerbeflächenbedarfsprognose 2035, 2017, GIFPRO Bedarfsprognose, S. 4.
[92] Bundesagentur für Arbeit: Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort.
[93] Ebd.

Für den künftigen gewerblichen Flächenbedarf werden die entstehenden Arbeitsplätze durch Ansiedlungen und Verlagerungen berechnet. Gemäß GIFPRO-Modell sind jährlich 15 Beschäftigte pro 10.000 gewerbeflächenbeanspruchende Personen für Neuansiedlungen sowie 70 Beschäftige pro 10.000 gewerbeflächenbeanspruchende Personen im Zuge von Verlagerungen zu erwarten.

- ca. 7 (0,0015 * 4.954) Arbeitsplätze durch Neuansiedlungen
- ca. 35 (0,007 * 4.954) Arbeitsplätze durch Verlagerungen

Mit der berechneten Flächenkennziffer von 291 m² pro Arbeitsplatz ergibt sich ein jährlicher gewerblicher Flächenbedarf von **12.222 m²/a**.

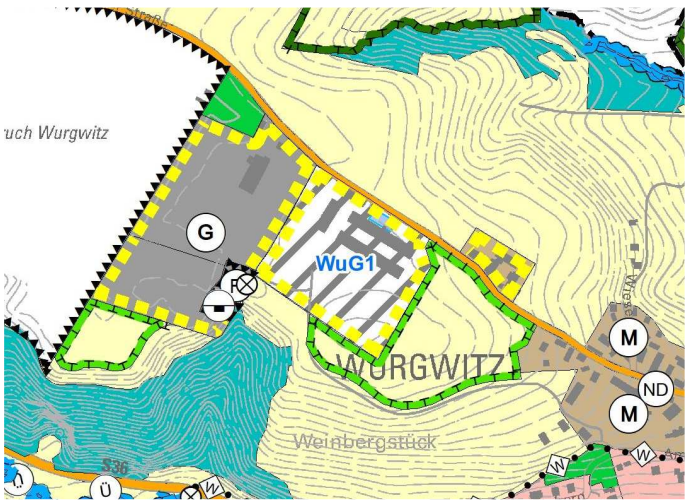
- 2.037 m²/a durch Neuansiedlungen
- 10.185 m²/a durch Verlagerungen

Für den gesamten Planungshorizont bzw. die Jahre 2024 bis 2040 ergibt sich demnach ein gewerblicher Flächenbedarf von 183.330 m² (15 a * 12.222 m²/a) bzw. **18,33 ha**. Der ermittelte Flächenbedarf kann gegenwärtig im FNP nicht abgebildet werden.

Im Stadtgebiet Freital wurde zuletzt mit dem 2018 in Kraft getretenen B-Plan „F2_A Freitaler Technologiepark - Erweiterung“ eine Gewerbefläche erweitert. Demnach wurde das B-Plangebiet „Technologie- und Gewerbepark Freital“ (4,75 ha), das 2015 in Kraft trat, um weitere 2,94 ha ergänzt. Die Flächenerweiterung belief sich damit auf ca. 1 ha pro Jahr. Gegenwärtig stellt der B-Plan „Gewerbegebiet Wurgwitz“ (3,54 ha) den letzten in Kraft getretenen Plan der Gebietsart Gewerbe dar. Dessen Erweiterung um 1,72 ha wird hinsichtlich der vergangenen Flächenergänzung des Technologie- und Gewerbeparks Freital als adäquat angesehen.

Die Flächenausweisung begründet sich für die **geplante gewerbliche Baufläche** folgendermaßen:

Wurgwitz, Zöllmener Straße, WuG1 (3,33 ha) (im Vorentwurf WuG2)



Mit dem in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 59 "Nachhaltiges Gewebegebiet Freital-Wurgwitz - Teilbereich 1“ soll südlich der Zöllmener Straße eine bereits vorbelastete ca. 3,3 ha große Fläche für gewerbliche Neuansiedelungen und Erweiterungen zur Verfügung gestellt werden. Ziel der Planung ist die gewerbliche Nachnutzung eines Landwirtschaftsstandorts. Die Fläche soll dezentral erschlossen werden.

Die geplante gewerbliche Baufläche wird gemäß Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge von einem Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung überlagert. Der genannte Belang ist in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Insgesamt stehen Erweiterungsflächen für **gewerbliche Nutzungen** in einer Größenordnung von **ca. 3,3 ha** im Planungshorizont des Flächennutzungsplans im Gebiet der Stadt Freital für die kommunale Entwicklung zur Verfügung. Damit kann der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf nach GIFPRO voraussichtlich in den nächsten 3 Jahren gedeckt werden. Die ursprünglich im Vorentwurf geplanten Ausweisungen von gewerblichen Entwicklungsflächen nördlich der Zöllmener Straße werden gemäß Stadtratsbeschluss 016/2025 nicht mehr Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

Falls die Nachfrage nach Gewerbeflächen schneller steigt als erwartet, könnte der begrenzte Raum das Wachstum neuer Unternehmen oder die Ansiedlung externer Firmen in der Region erschweren. Möglicherweise führt das auch zu veränderten Investitionsstrategien, so dass sich die Unternehmen verstärkt auf optimierte Nutzung bestehender Flächen, digitale Arbeitsmodelle oder alternative Geschäftsstandorte konzentrieren müssen.

Die Ausweisungen gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan werden seitens der Stadt Freital den Zielen des Landesentwicklungsplans 2013 sowie des Regionalplans Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 2020 entsprechend angesehen:

*Gemäß dem landesplanerischen Ziel **Z 2.2.1.4 des LEP 2013** ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen.*

- Im Rahmen der Bestanderfassung wurde das vorhandene Potenzial an Bauflächen für Gewerbe in B- und V+E-Plangebieten dokumentiert.

***Z 2.2.1.6** Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus ... den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.*

- Die Stadt Freital als Mittelzentrum will ihre Nähe zur Bundesautobahn sowie die Lage an der überregionalen Verbindungsachse im Bereich des schienengebundenen Nahverkehrs Dresden – Chemnitz zur weiteren wirtschaftlichen Stärkung ihres Standortes nutzen.

5.4 Sonderbauflächen

5.4.1 Vorhandene Sonderbauflächen

Die Sonderbauflächen teilen sich im Stadtgebiet Freital in drei Nutzungsarten auf: Wochenendhausgebiet, Einzelhandel sowie Freizeit.

Tabelle 12: Sonderbauflächen (Bestand)

Ortsteil	Standort	Bezeichnung im FNP	Bestandsfläche in ha
Zauckerode	Gerhart-Hauptmann-Straße 49 B-Plan "Sondergebiet private Gartenanlage"	SO Wochenendhausgebiet	1,32
Summe Bestandsflächen SO WOCH			**1,32**

Ortsteil	Standort	Bezeichnung im FNP	Bestandsfläche in ha
Deuben	Lessingstraße 30 V+E-Plan „Egermühle“	SO Einzelhandel	1,13
Döhlen	Schachtstraße/Hüttenstraße (toom Baumarkt)	SO Einzelhandel	2,34
Hainsberg	Weißeritz Park 44 B-Plan Sondergebiet "Entwicklung Weißeritzpark" 39 V+E-Plan Gewerbe- und Sondergebiet „Umnutzung Buntgarnwerke Coßmannsdorf“	SO Einzelhandel	5,62
Zauckerode	Wilsdruffer Straße 37 V+E-Plan Gewerb- und Sondergebiet "Wilsdruffer Straße/Am Kleinen Weg" (Kaufland)	SO Einzelhandel	1,35
Summe Bestandsflächen SO EH			**10,44**

Hainsberg	An der Kleinbahn 39 V+E-Plan Gewerbe- und Sondergebiet „Umnutzung Buntgarnwerke Coßmannsdorf“	SO Freizeit	1,88
Summe Bestandsflächen SO Frei			**1,88**

Burgk	Burgker Straße 50 V+E-Plan „Allkauf SB Warenhaus, Freital Burgker Straße“	SO Einzelhandel und Freizeit (Oskarshausen)	3,24
Summe Bestandsflächen SO EH + Frei			**3,24**

5.4.2 Wochenendhausgebiete (Woch)

Die Sonderbaufläche für Wochenendhausgebiete liegt an der Gerhart-Hauptmann-Straße im Südosten von Zauckerode. Die Darstellung wurde entsprechend des B-Plans Nr. 49 "Sondergebiet private Gartenanlage" in die Darstellungen des FNP übernommen.

5.4.3 Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe (EH)

Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe befinden sich auf 4 Flächen verteilt im Stadtgebiet von Freital und umfassen vorhandene großflächige Handelseinrichtungen. Die Fläche in Zauckerode entspricht der Darstellung des FNP 2006.

Dagegen wurde die Sonderbaufläche in Deuben an der Lessingstraße entsprechend des V+E-Plan Nr. 30 „Egermühle“ angepasst und der östliche Teil als Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr dargestellt.

In Döhlen im Bereich der Schacht- und Hüttenstraße wurde die Sonderbaufläche entsprechend des B-Plans Nr. 45 „Technologie- und Gewerbepark Freital“ (F2) reduziert und die Sonderbauflächen des Weißeritz-Parks wurden entsprechend des B-Plan Nr. 44 Sondergebiet "Entwicklung Weißeritzpark" für den nördlichen Teil angepasst.

5.4.4 Gebiete für Freizeit (FREI)

Die Sonderbaufläche für Freizeiteinrichtungen An der Kleinbahn in Hainsberg grenzt im Norden an den Weißeritzpark bzw. an die Sonderbaufläche für Einzelhandel innerhalb des rechtskräftigen B-Plans Nr. 44 "Entwicklung Weißeritzpark" und entspricht den Darstellungen des V+E-Plan Nr. 39 Gewerbe- und Sondergebiet „Umnutzung Buntgarnwerke Coßmannsdorf“.

5.4.5 Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe (EH) und Freizeit (FREI)

Die Flächen des Freizeitpark Oskarshausen werden als Sondergebiet für Einzelhandel und Freizeit im Planungshorizont des FNP bis 2040 dargestellt, um der tatsächlichen Nutzung gerecht zu werden. Das Gebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen V+E-Plan „Allkauf SB Warenhaus, Freital Burgker Straße“, dessen Änderung ein langfristiges Ziel der Stadt Freital für den Planungshorizont des FNP bis 2040 ist.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Freital führt zum „Ergänzungsstandort Einzelhandel und Freizeit Burgker Straße“ aus:
„Der Ergänzungsstandort liegt im östlichen Stadtgebiet, im Stadtteil Burgk. Er wurde bis zum Februar 2010 durch einen real-Verbrauchermarkt genutzt. Mittlerweile existiert mit Oskarshausen ein Anbieter für Einzelhandel und Freizeit innerhalb und außerhalb der Immobilie. Für den Zutritt zum Gesamtobjekt wird ein Eintrittsgeld erhoben. Das Konzept setzt sich aus mehreren maßgeblichen Bausteinen zusammen:

- Attraktionen (u.a. Rutschen, Karussell, Kindereisenbahn)
- Manufakturen/Werkstätten (Seifenblasen-Werkstatt, Holzwerkstatt mit Drechselstube, Porzellan-manufaktur)
- Gastronomie (u.a. Spachtelwerkstatt, Grill & Burger, Bäckerei Backfabrik)
- Einzelhandel (diverse Produkte aus den Warengruppen Spielzeug/Basteln, Glas/Porzellan/Keramik, Hausratsartikel, Geschenke und Lebensmitteln werden in Abstimmung zum Freizeitangebot verkauft)

Die erlebnisorientierten Einzelhandelsverkaufsflächen innerhalb des Anbieters Oskarshausen ordnen sich der Gesamtfläche deutlich unter. Diese nehmen in der Wertigkeit des Erlebnisses vor Ort eine ergänzende Funktion ein, haben jedoch eine maßgebliche wirtschaftliche Bedeutung für den Standort.“

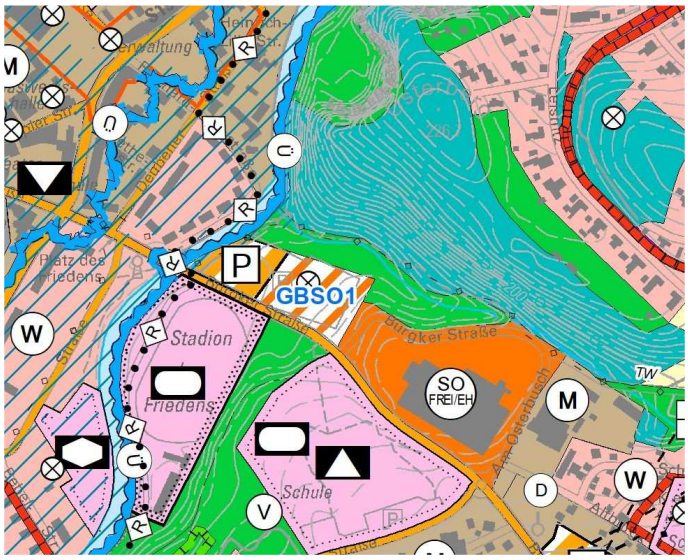
5.4.6 Geplante Sonderbauflächen

Innerhalb des Stadtgebietes Freital sind zwei weitere Sonderbaufläche für Freizeit in Großburgk geplant.

Tabelle 13: Sonderbauflächen (Planung)

Ortsteil	Standort	Baufläche n Nr.	Fläche ha	Bemerkung
Großburgk	Burgker Straße/Platz des Friedens	GBSO1 Freizeit	0,90	Festplatz/Veranstaltungsfläche
	Otto-Dix-Straße	GBSO2 Freizeit	2,55	Ferienhausbebauung, Caravanstellplätze, Interimsparkplatz
Gesamtsumme Stadt Freital			**3,45**	

Großburgk, Burgker Straße/Platz des Friedens, GBSO1 (0,90 ha)



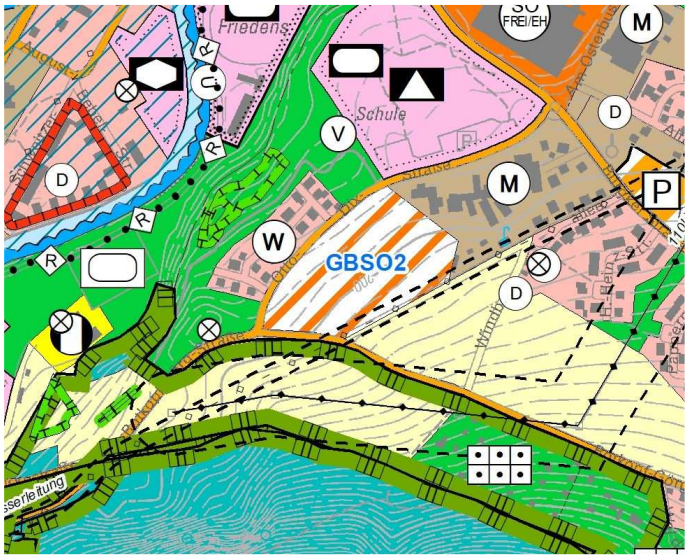
Die geplante Sonderbaufläche an der Burgker Straße befindet sich westlich des bestehenden Sondergebietes für Einzelhandel und Freizeit (Oskarshausen). Aufgrund ihrer zentralen Lage nebst öffentlichem Parkplatz wird die geplante Sonderbaufläche gegenwärtig, als „Platz des Friedens“, für Veranstaltungen genutzt. Der Standort soll als Teil des Kulturbandes Freital zwischen Schloss Burgk und Kulturhaus entwickelt werden und als Festplatz und Veranstaltungsfläche dienen.

Die geplante Baufläche wird von folgenden Belangen des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge überlagert:

- VRG Kulturlandschaftsschutz (Elbtal)
- Altbergbau (Bergbaufolgelandschaft des Uranerzbergbaus, des Steinkohlebergbaus und des Erzbergbaus)
- Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung

Die genannten Belange sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Großburgk, Otto-Dix-Straße, GBSO2 (2,55 ha)



Innerhalb der geplanten Sonderbaufläche an der Otto-Dix-Straße ist eine kleinteilige Bebauung mit Ferienhäusern und die Einordnung von Caravan-Stellplätzen angedacht. Außerdem ist ein Interimsparkplatz vorgesehen.

Die Fläche stellt sich im Bestand als ökologisch bewirtschaftetes Dauergrünland mit Bedeutung für den Artenschutz und Biotopverbund dar. Der Biotopverbund besteht zwischen den Waldflächen am Burgker Wasser im Norden und den Gebiet Windberg im Süden. Innerhalb des geplantes Sondergebietes ist nur eine kleinteilige Bebauung unter Berücksichtigung des Biotopverbundes vorgesehen.

Die geplante Baufläche wird außerdem von folgenden Belangen des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge überlagert:

- VBG Arten- und Biotopschutz
- VRG Kulturlandschaftsschutz (Elbtal)

- Altbergbau (Bergbaufolgelandschaft des Uranerzbergbaus, des Steinkohlebergbaus und des Erzbergbaus)
- Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung

Die genannten Belange sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

5.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist im FNP die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie Schulen, Kirchen, kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden darzustellen. Im Folgenden sind die flächenhaften Darstellungen erfasst. Darüber hinaus sind Gemeinbedarfseinrichtungen in gemischten oder Wohnbauflächen angesiedelt und im FNP nur symbolhaft dargestellt.

5.5.1 Bildungseinrichtungen[94]

Innerhalb der Stadt Freital befinden sich sieben Grundschulen, vier Oberschulen, zwei Förderschulen, das Weißeritzgymnasium, eine Fachoberschule und das Berufliches Schulzentrum „Otto Lilienthal“. Die genannten Grund-, Ober- und Förderschulen sowie das Gymnasium wurden im Schuljahr 2021/2022 von insgesamt 4.086 Schülern besucht. [95] In diesen Bildungseinrichtungen steigen die Schülerzahlen weiter an. Die vorhandenen Bildungseinrichtungen sollen daher erhalten und weiterentwickelt werden.

Tabelle 14: Bildungseinrichtungen der Stadt Freital

Schule	Standort	Zügigkeit/Klassen
Grundschule Am Albertschacht	Zur Quäne 11 Wurgwitz	2-zügig
Grundschule G. E. Lessing	Zur Lessingschule 17 Potschappel	2-zügig
Grundschule Geschwister Scholl	Richard-Wolf-Straße 1 Hainsberg	2-zügig
Grundschule Glückauf Zauckerode	Straße der Stahlwerker 8 Zauckerode	2,5-zügig
Grundschule Ludwig Richter	Ludwig-Richter-Straße 1 Birkigt	1,5-zügig
Grundschule Pesterwitz	Zum Weinberg 6 Pesterwitz	1,5-zügig
Grundschule Poisental	Poisentalstraße 79 Niederhäslich	2,5-zügig
Oberschule G.-E.-Lessing	Zur Lessingschule 17 Potschappel	2-zügig
Oberschule Geschwister-Scholl	Richard-Wolf-Straße 1 Hainsberg	2-zügig
Oberschule Waldblick	Waldblick 42 Niederhäslich	2,5-zügig

[94] Große Kreisstadt Freital: Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Stadtentwicklung Freital 2030plus, 2020, Fachkonzept Bildung und Sport, S. 3ff.
[95] Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: 21111-005Z: Statistik der allgemeinbildenden Schulen.

Schule	Standort	Zügigkeit/Klassen
Oberschule Sabel Freital gAG	Rabenauer Straße 19 Hainsberg Fachoberschule: - Kirchstraße 1	10 bis 12 Klassen
Weißeritzgymnasium	Krönertstraße 25 Deuben Außenstellen: - Johannisstraße 11 - Pestalozzistraße 2	37 Klassen
Förderschule „Schule im Park“	Somsdorfer Straße 2 Hainsberg	
Förderschule Wilhelmine-Reichard-Schule	Zauckeroder Straße 4a Döhlen	
Berufliches Schulzentrum „Otto Lilienthal“	Otto-Dix-Straße 2 Burgk	

Die Grundschulen mit ihren differenzierten Schwerpunkten sind vollständig saniert. Bei den Oberschulen ist der Sanierungsstand sehr unterschiedlich. So konnte zuletzt die Sanierung der Oberschule "Geschwister-Scholl" in Hainsberg zum Ende des Jahres 2022 abgeschlossen werden. Im Jahr 2013 wurde die OS Sabel Freital gAG „als Weiterentwicklung der Oberschulen in Sachsen staatlich genehmigte Ersatzschule“. [96] Diese fungiert gleichzeitig auch als Fachoberschule. Sie weist jedoch Defizite im Bereich der Außenanlagen auf und besitzt auch keine Turnhalle. Das Hauptgebäude des Weißeritzgymnasiums wurde bis 2019 generalüberholt. Laut INSEK hat dieses Gymnasium seine Kapazitätsgrenzen nahezu erreicht.

Zudem verfügt Freital über eine Volkshochschule und eine Stadtbibliothek, welche im City-Center am Neumarkt verortet sind. Die Volkshochschule Sächsische Schweiz-Osterzgebirge e.V. ist für den gesamten Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zuständig. Des Weiteren besitzt Freital eine Musikschule und das durch den Verein „Umweltzentrum Freital e.V.“ gegründete Umweltzentrum.

Die HELIOS Weißeritztal-Klinik wurde im Jahr 2002 seitens der Technischen Universität Dresden als Akademisches Lehrkrankenhaus anerkannt. Für das Medizinstudium wird diese Klinik als ergänzender Ausbildungsstandort genutzt.

Insgesamt weist Freital laut INSEK ein sehr umfangreiches zusätzliches Bildungsangebot auf, jedoch sind die Synergieeffekte mit Hochschulstandorten noch ausbaufähig (beispielsweise das studentische Wohnen betreffend).

Erweiterungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.5.2 Sozialeinrichtungen

Im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurden die Standorte der sozialen Einrichtungen wie Kindergärten und Jugendeinrichtungen überprüft und ggf. die Darstellung des Flächennutzungsplans an die heutigen Nutzungsabgrenzungen angepasst.

[96] Große Kreisstadt Freital: Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Stadtentwicklung Freital 2030plus, 2020, Fachkonzept Bildung und Sport, S. 4.

Kindertagesstätten[97]

Im Stadtgebiet Freital befinden sich 15 Einrichtungen mit Krippen, Kindergärten und Horten in kommunaler Trägerschaft im "Verbund kommunaler Kindergärten & Horte Freital" sowie 8 Einrichtungen von 5 freien Trägern mit Krippen und Kindergärten. Die Horteinrichtungen der sieben Grundschulen sind entweder im jeweiligen Schulgebäude oder in separaten Gebäuden in unmittelbarer Nähe zur Schule untergebracht. Alle Schulhorte befinden sich in Trägerschaft der Stadt Freital. Die Betreuungseinrichtungen sind nachfolgend tabellarisch aufgeführt.

Tabelle 15: Betreuungseinrichtungen der Stadt Freital

Einrichtungen	**Standort**	**Kapazität** Okt. 2022	**Träger**
Kita „Am Windberg“	Burgk	39	Diakonie Dippoldiswalde
Kita „Am Goetheplatz“	Deuben	120	Stadt
Kita „Mühlenwichtel“	Deuben	75	Stadt
Kita „Naturbande“	Döhlen	101	Lebensbaum Kinder- und Jugendhilfe gGmbH
Kita „Schatzinsel“	Döhlen	130	DRK Freital Kinder- und Jugendhilfe gGmbH
Kita „Storchenbrunnen“	Döhlen	88	Lebensbaum Kinder- und Jugendhilfe gGmbH
Kita „Regenbogen“	Hainsberg	178	Stadt
Kita „Wurzelzwerge“	Kleinnaundorf	90	Lebensbaum Kinder- und Jugendhilfe GmbH
Kita „Rotkopf-Görg“	Niederhäslich	95	Stadt
Kita „Waldblick“	Niederhäslich	118	Stadt
Kita „Pesterwitzer Märchenland“	Pesterwitz	163	Stadt
Kita „Kinderland am Wiesenhang“	Potschappel	146	Stadt
Kita „Willi“	Potschappel	64	Stadt
Kinderhaus „Samenkorn“	Potschappel	97	Ev.-Luth. St. Jakobuskirchgemeinde Pesterwitz
Kita „Am Albertschacht“	Wurgwitz	132	Stadt
Kita „Kinderland Wurgwitz“	Wurgwitz	65	Stadt
Kita „Sonnenkäfer“	Wurgwitz	26	Pflegedienst Ina Feist GmbH
Kita „Sonnenblume“	Zauckerode	162	Stadt
Kita „Zwergenland am Birkenwald“	Zauckerode	128	DRK Freital Kinder- und Jugendhilfe gGmbH
Hort GS Ludwig Richter	Birkigt	226	Stadt
Hort GS Geschwister Scholl	Hainsberg	185	Stadt
Hort Waldblick	Niederhäslich	290	Stadt
Hort Pesterwitzer Märchenland	Pesterwitz	214	Stadt
Hort Willi	Potschappel	142	Stadt
Hort GS „Am Albertschacht“	Wurgwitz	206	Stadt
Hort GS Glückauf	Zauckerode	280	Stadt

[97] Große Kreisstadt Freital: Beschluss Nr. B 2022/068 des Stadtrates der Stadt Freital (Titel: Bedarfsplanung in Kindertageseinrichtungen einschließlich Kindertagespflege für das Jahr 2023).

Das Betreuungsangebot für Kinder im Alter von 0 bis 3 Jahren wird durch 20 weitere Tagesmütter bzw. -väter ergänzt. Die Standorte der Einrichtungen sind im FNP dargestellt. Sie weisen in Bezug auf die vorhandenen und geplanten Wohngebiete eine günstige Lage auf.

Erweiterungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

Jugendeinrichtungen[98]
Im Stadtgebiet Freital befinden sich sechs Jugendclubs bzw. -treffs, die ein umfangreiches Angebot zur Freizeitgestaltung darstellen. Zu den aktiven Trägern und Akteuren zählen u. a. der Förderverein für Jugend- und Kulturarbeit e.V. (Rudeltstraße 1), der Jugendclub Birkigt e.V. (Zschiedger Weg 7), der Kinder- und Jugendhilfeverbund Freital e.V. (Wilsdruffer Straße 67 d) sowie der Regenbogen Familienzentrum e.V. (Poststraße 13), welcher über die Funktion des Jugendtreffs hinaus ein Bildungs-, Begegnungs- und Beratungsangebot für Familien anbietet.

Erweiterungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

Einrichtungen für Senioren, Sozialstationen[99]
Die Anzahl der über 65-jährigen steigt in Freital von 10.874 im Jahr 2022 bis zum Zieljahr 2040 auf ca. 11.610 (V1) resp. 11.590 (V2) oder 11.570 (V3) gemäß der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Freistaates Sachsen an. Die langfristige Steigerung des Anteils der älteren Bevölkerung wirkt sich auch auf die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen aus.

Neben den im Flächennutzungsplan als Einrichtungen für soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellten Pflegeheimen „Bodelschwingh“ (Leßkestraße 12), „Haus Sonnenblick“ und „Haus Sonnengarten“ (Pesterwitzer Straße 8 und 8a) befinden sich in Freital 16 weitere Einrichtungen zur voll- und teilstationären Pflege. Die Wohnanlage „Alte Schule“ (Burgker Straße 118) dient der Intensivpflege. Weitere Einrichtungen zur voll- und teilstationären Pflege, die 2017/2018 Kapazitäten von über 50 Plätze vorhielten, sind das Pflegehaus Kögler (Hohe Lehne 18b), das DRK Seniorenzentrum „Herbstsonne“ (Somsdorfer Straße 1a) sowie das Pflegeheim „Jochhöh“ (Schöne Aussicht 1). Mit dem DRK Seniorenwohnpark Freital (Burgwartstraße 19-21d), der Seniorenwohnanlage „Zur alten Gerichtsbarkeit“ (Johann-Georg-Palitzschhof 1) und der Seniorenwohnanlage Gutshof Pesterwitz (Am Dorfplatz 1a-b) verfügt die Stadt über ca. 130 Wohnplätze im Betreuten Wohnen. Das Angebot der stationären Einrichtungen wird in Freital durch 13 ambulante Pflegedienste erweitert.

Erweiterungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.5.3 Gesundheitseinrichtungen

Die stationäre medizinische Versorgung für die Stadt Freital erfolgt gegenwärtig und auch weiterhin in den HELIOS Weißeritztal-Kliniken (Klinikum Freital: Bürgerstraße 7, 01705 Freital und Ambulantes Gesundheitszentrum Dippoldiswalde: Rabenauer Str. 9, 01744 Dippoldiswalde), den Krankenhäusern der Landeshauptstadt Dresden sowie des Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Die ambulante medizinische Versorgung wird durch niedergelassene

[98] Große Kreisstadt Freital: Städtische Website, https://www.freital.de/Unsere-Stadt/Leben-Wohnen/Sport-Freizeit/Jugendclubs-treffs/, Stand 01.02.2023.
[99] Große Kreisstadt Freital: Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Stadtentwicklung Freital 2030plus, 2020, Fachkonzept Soziales, S. 9ff.

Ärzte, die im gesamten Plangebiet Praxen betreiben, und zunehmend durch angestellte Ärzte in medizinischen Versorgungszentren in unterschiedlicher Trägerschaft, abgedeckt.

Mit der HELIOS Weißeritztal-Klinik verfügt die Stadt Freital über eine spezialisierte ambulante und stationäre Gesundheitseinrichtung, welche die Fachrichtungen Innere Medizin, Chirurgie, Orthopädie, Gefäßchirurgie, Altersmedizin, Kinder- und Jugendmedizin, Frauenheilkunde und Geburtshilfe abdeckt.[100] Zudem befinden sich die medizinischen Versorgungszentren "Freital" (Glück-Auf-Straße 3) und "An der Weißeritz" (Dresdner Straße 209) im Stadtgebiet. Das Areal der HELIOS Weißeritztal-Klinik im Stadtgebiet Freital ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung dargestellt.

Die Rettungswache des DRK ist im Kreuzungsbereich Lutherstraße und Dresdner Straße angesiedelt und im FNP in die gemischte Baufläche eingeordnet.

Erweiterungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.5.4 Kultureinrichtungen[101]

Die Stadt Freital ist mit kulturellen Einrichtungen wie der Städtischen Sammlungen Freital auf Schloss Burgk und dem Stadtkulturhaus ausgestattet.

Mit den Städtischen Sammlungen Freital auf Schloss Burgk (Altburgk 61) verfügt das Stadtgebiet über Kunstaustellungen mit erlesenen Werken und regelmäßige Sonderschauen, bietet Einblicke in die Historie der Stadt sowie des Steinkohlebergbaus und stellt ein Veranstaltungszentrum dar.

Das Stadtkulturhaus (Lutherstraße 2) stellt einen Veranstaltungsort für vielzählige kulturelle Veranstaltungen dar, der mit einem weitreichenden Raumangebot u. a. für Konzerte, Kinderveranstaltungen, Lesungen, Tanzturniere, Messen, Tagungen und private Feierlichkeiten genutzt werden kann. So hat das Gebäude ebenfalls die Proben- und Unterrichtsräume der städtischen Musikschule inne, in welcher Musikschüler aller Altersstufen in zahlreichen Fachrichtungen unterrichtet werden.

Ein weiteren Veranstaltungsort sowie ein ergänzendes, außerschulisches Bildungsangebot bieten die Stadtbibliothek Freital im City-Center (Bahnhofstraße 34) und Stadtbibliothek Freital - Zweigstelle Zauckerode (Wilsdruffer Straße 67 d). Gesamtheitlich verfügen die zwei Stadtteilbibliotheken über eine Sammlung von ca. 65.000 Medien, von denen 55.000 in der Stadtteilbibliothek im City-Center lokalisiert sind. In der Zweigstelle Zauckerode erhalten Schülern ein kostenfreies Angebot zur Hausaufgabenhilfe.

Die Stadt Freital bietet zudem die Spielbühne Freital (Lutherstraße 33 a) mit regelmäßigen Theateraufführungen, ein Soziokulturelles Zentrum (Dresdner Straße 172) für Veranstaltungen, künstlerische Kursangebote sowie mehrtägige Projekte und das Einnehmerhaus (Dresdner Straße 2), das für Kunstausstellungen und Veranstaltungen durch den k.u.n.s.t.-verein Freital e.V. genutzt wird.

[100] Große Kreisstadt Freital: Städtische Website, https://www.freital.de/Unsere-Stadt/Soziales-Gesundheit/Klinikum-Freital/, Stand 02.02.2023.
[101] Ebd., https://www.freital.de/Kultur-Tourismus/Kultureinrichtungen/, Stand 02.02.2023.

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.5.5 Konfessionelle Einrichtungen[102]

Der Bestand der im Plangebiet existierenden konfessionellen Einrichtungen soll an seinen Standorten gesichert werden. Die Standorte der vorhandenen Kirchen sind im Flächennutzungsplan dargestellt. In Freital befinden sich die Christuskirche Deuben (An der Kirche 10), die Johanniskapelle auf dem Johannisfriedhof Deuben (Poisentalstraße 31), die Emmauskirche Potschappel (Kantstraße 12), die Friedenskapelle Kleinnaundorf (Saarstraße 1), die Georgenkirche Somsdorf (Höckendorfer Straße 40), die Hoffnungskirche Hainsberg (Kirchstraße 10), die Lutherkirche Döhlen (Lutherstraße 31), die St. Jakobuskirche Pesterwitz (Zur Jakobuskirche 2) und die Katholische Gemeinde St. Joachim Freital (Johannisstraße 2).

Flächennutzungsplanrelevante Erweiterungen sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen, sind jedoch bei Bedarf auch in den Bauflächen für Wohnen und für gemischte Nutzungen zulässig.

5.5.6 Sporteinrichtungen[103]

2018 wurden die Sporteinrichtungen Freitals im Rahmen der Sportbedarfsermittlung analysiert. Insgesamt bietet Freital ein breites Angebot an Sporteinrichtungen. So liegen im Stadtgebiet insgesamt 17 Sporthallen, darunter zwei Dreifeldhallen, eine Zweifeldhalle und fünf Einfeldhallen, welche zum Großteil zu den einzelnen Schulen gehören und als Gemeinbedarfsflächen (sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) im FNP dargestellt sind. Die restlichen Hallen sind kleinere Turnhallen. Zusätzlich sind zwei Räumlichkeiten für Kampfsport und eine Reithalle vorhanden.

Eine Reitsportanlage am Rittergut Eckersdorf befindet sich im Aufbau und bietet einen Reitplatz, eine Reithalle sowie Ställe und Nebenanlagen. Diese werden privat betrieben und vermietet.

Im Zuge der Sportbedarfsermittlung[104] wurde bei den Sporthallen ein Fehlbedarf von drei Einfeldhallen ermittelt. In der Prognose steigt dieses Defizit weiter stark an. Dieses Defizit, welches vor allem in den Wintermonaten zum Tragen kommt, ist durch den Neubau einer Dreifeldhalle zu decken. Dies soll nach Möglichkeit mit der Errichtung einer zentralen Mehrzweckhalle erfolgen, welche Zuschauerplätze und Raum für höherklassigere Wettbewerbe bietet. Bisher gibt es in Freital keine Halle, welche solche Möglichkeiten bietet.

Neben Sportfreianlagen und Sportplätze, welche den Schulstandorten bzw. Kindergarteneinrichtungen zugeordnet sind, sind folgende Sporteinrichtungen in Freital ebenfalls als Gemeinbedarfsflächen dargestellt:

- WGF-ARENA - Stadion des Friedens, Burgker Straße 4, Burgk;
- Mehrgenerationenpark, Ringstraße 2, Zauckerode sowie
- Rollsportflächen (an der Turnhalle Turnerstraße und im Mehrgenerationenpark Ringstraße).

[102] Ebd., https://www.freital.de/Unsere-Stadt/Leben-Wohnen/Religion/Kirchen/, Stand 02.02.2023.
[103] Große Kreisstadt Freital: Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Stadtentwicklung Freital 2030plus, 2020, Fachkonzept Bildung und Sport, S. 9f.
[104] Große Kreisstadt Freital: Sportbedarfsermittlung Freital 2017.

Die in Freital vorhandenen Sportanlagen sind zu 70 % im Eigentum der Kommune, nur 6 % der Sportanlagen gehören Sportvereinen. Dabei besitzen die Sportvereine den größten Nutzungsanteil mit 46 %. Die Schulen und Kindergärten nutzen mit einem Anteil von ca. 30 % die Sportanlagen.

Das ursprüngliche Stadion des Friedens wurde zur WGF-ARENA - Stadion des Friedens als zentrales Freitaler Sportzentrum aus- und umgebaut. Hintergrund ist die Fusion der drei Freitaler Vereine Motor Freital, Hainsberger SV und FV Blau-Weiß Stahl Freital im Jahr 2020 zum Sportclub Freital (SCF) und der daraus folgende Neubau eines Funktionsgebäudes im Stadion des Friedens als zentrale Sportstätte des Vereins. Hier entstanden seit Herbst 2022 moderne, zeitgemäße Umkleiden, Sanitär-, Vereins- und Schulungsräume inklusive Gerätelager und Technikräume, Wettkampfbüros sowie 500 Zuschauerplätze. Seit dem Sommer 2024 steht die WGF-Arena - Stadion des Friedens nicht nur den Fußballern, sondern auch den Leichtathleten zur Verfügung.[105]

Mit der Konzentration des „Sportes“ an einem Standort an der WGF-ARENA - Stadion des Friedens wird das Stadion Am Burgwartsberg an der Oberpesterwitzer Straße perspektivisch nicht mehr benötigt und soll als Wohnstandort entwickelt werden, weshalb diese Fläche im FNP als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist.

Erweiterungen an anderer Stelle, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.5.7 Öffentliche Verwaltung

Die Stadtverwaltung Freital ist an zwei Standorten mit unterschiedlichen Funktionen im Stadtgebiet verortet. Ein Standort ist im Rathaus Potschappel (Dresdner Straße 56/58) untergebracht in Nähe des Bahnhofs Freital-Potschappel sowie des Bürgerbüros der Stadt Freital (Am Bahnhof 8). Am Standort Potschappel befinden sich u. a. das Rechnungsprüfungsamt, das Ordnungsamt, das Stadtbauamt und das Stadtplanungsamt. Der zweite Standort der Stadtverwaltung Freital ist im Rathaus Deuben (Dresdner Straße 212) mit dem Hauptamt, der Finanzverwaltung und dem Amt für Soziales, Schulen und Jugend.

Neben den beiden Verwaltungsstandorten sind das Polizeirevier Freital-Dippoldiswalde (Dresdner Straße 203) sowie der Bauhof der Stadt Freital (Tharandter Straße 5) im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung gekennzeichnet.

Die bestehenden Standorte der Freiwilligen Feuerwehr Freital werden gesichert und sind symbolhaft als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Feuerwehr im Flächennutzungsplan dargestellt. Das Stadtgebiet verfügt über sieben Standorte.

Stadtteilfeuerwehr Döhlen	(Am Glaswerk 3)
Stadtteilfeuerwehr Hainsberg	(Weißeritzgäßchen 1b)
Stadtteilfeuerwehr Niederhäslich	(Am Dorfplatz 30)
Stadtteilfeuerwehr Pesterwitz	(Dorfplatz 1)
Stadtteilfeuerwehr Somsdorf	(Am Graben 8b)
Stadtteilfeuerwehr Wurgwitz	(Kesselsdorfer Straße 9)
Stadtteilfeuerwehr Zauckerode	(Oppelstraße 8)

[105] Große Kreisstadt Freital: Städtische Website, https://www.freital.de/Rathaus/Aktuelles/Pressemitteilungen/Neuer-Name-f%C3%BCr-zentrale-Sportst%C3%A4tte-Stadion-des-Friedens-WGF-ARENA-.php?object=tx,3303.5.1&ModID=7&FID=3303.3392.1&NavID=2476.75&La=1&kat=530.65&call=suche, 28.08.2024.

Am Standort der Feuerwache Döhlen (Am Glaswerk 5) ist ein Ersatzneubau am alten Standort als Zentrale Feuerwache derzeit in Planung.

Erweiterungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.5.8 Ausstattung des Gemeindegebietes, die der Anpassung an den Klimawandel dienen[106]

Gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) soll der Anteil erneuerbarer Energien an der Stromversorgung weiter erhöht werden. Klima- und Umweltschutz sowie begrenzt zur Verfügung stehende fossile Ressourcen erfordern die Erschließung regenerativer Energiequellen.

Innerhalb des Stadtgebietes Freital in Nähe der Gebietsgrenze zur Gemeinde Rabenau befindet sich eine Wasserkraftanlage (Rabenauer Grund 1) mit einer elektrischen Leistung von 980 kW_{el}.

Es existieren keine Windkraftanlagen im Stadtgebiet Freital. Der Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge legt für das Stadtgebiet Freital bisher kein Vorrang-/Eignungsgebiet Windenergienutzung fest. Zurzeit befindet sich der sachliche Teilregionalplan Energieversorgung/Windenergienutzung für die Planungsregion Oberes Elbtal/Osterzgebirge im Verfahren. Unter Anwendung der durch den Regionalen Planungsverband übermittelten Ausschlussbereiche im frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Planentwurf des sachlichen Teilregionalplans Energieversorgung/Windenergienutzung ist davon auszugehen, dass auch im Stadtgebiet der Stadt Freital Suchräume vorhanden sind. Aufgrund der dichten Besiedlung Freitals kommt den siedlungsnahen Freiräumen eine besondere Bedeutung für die Naherholung zu. Die Überlegungen zur Inanspruchnahme für die Erzeugung von Windenergie müssen diesem Umstand Rechnung tragen. Dies ist aus Sicht der Stadt Freital insbesondere durch die Anwendung eines 1.000 m - Siedlungsabstandes für Windenergiegebiete zu erreichen.

Die insgesamt neun Biogasanlagen sind im Planungsgebiet hauptsächlich innerhalb der kernstadtnahen und peripheren Siedlungsbereiche verortet. Auffallend ist die Biogasanlage (Dresdner Straße 311) in Hainsberg mit einer elektrischen Leistung von 238 kW_{el}. Aufgrund der Problematik der Rohstoffbereitstellung weist die Große Kreisstadt Freital im Rahmen des FNP keine weiteren separaten Sondergebiete für nichtprivilegierte Biogasanlagen aus.

Die Solaranlagen innerhalb des Stadtgebietes Freital erbringen eine kumulierte installierte Leistung von 1899,07 kW_{el}.

Als Flächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen sind vor allem die vorhandenen Halden- und Deponiebereiche im Stadtgebiet Freitals zu bevorzugen. Folgende Standorte für Freiflächenphotovoltaikanlagen in Freital können vorgeschlagen werden:

1. Gemarkung Weißig, Flurstück 261/9 (städtisches Eigentum); abgedichteter IAA Teich 4, nach Sanierung Retentionsfläche
2. Gemarkung Niederhermsdorf, Flurstück 361/6 (privater Eigentümer)

Die zwei Standorte werden auch im Solarkataster Sachsen als geeignete Freiflächen mit hauptsächlich hoher bis sehr hoher Einstrahlung ausgewiesen.[107]

[106] Sächsische Energieagentur - SAENA GmbH: Energieportal Sachsen, https://www.energieportal-sachsen.de/, Stand: 29.06.2022.

[107] Sächsische Energieagentur - SAENA GmbH: Solarkataster Sachsen, https://solarkataster-sachsen.de/kartenanwendung/, Stand: 28.08.2024.

Auf eine Darstellung als Sonderbauflächen EEG – PVA-Anlagen in der Planzeichnung wird aber verzichtet, da die Überlegungen bisher ganz am Anfang stehen.

5.6 Flächen für den überörtlichen Verkehr und die Hauptverkehrszüge

Im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden die vorhandenen Straßen um die zwischenzeitlich gebauten Straßen ergänzt und die weiteren Verkehrsflächen überprüft und ggf. angepasst.

5.6.1 Landesverkehrsplan Sachsen 2030[108]

Der Landesverkehrsplan Sachsen (LVP) 2030 stellt die strategischen Ziele und Handlungsschwerpunkte zur Organisation der Mobilität in Sachsen im Jahr 2030 der Sächsischen Staatsregierung dar. Innerhalb der fünf festgelegten Leitbilder werden die Eigenschaften der Mobilität für Sachsen festgelegt. Die Mobilität soll demnach zukunftsweisend, bedürfnisorientiert, leistungsfähig, effizient, sicher, einfach zugänglich und multimedial sein sowie Digitalisierung, Umweltverträglichkeit, Ressourceneffizienz und Lebensqualität miteinander vernetzen.

Der LVP Sachsen weist mehrere Handlungsschwerpunkte für das Gesamtnetz von Sachsen aus. Im Bereich der Straßeninfrastruktur wird der Erhalt und der bedarfsgerechte Ausbau der bestehenden Straßeninfrastruktur priorisiert. Der Neubau von Straßen soll nachrangig erfolgen. Innerhalb der Stadt Freital sind keine Neubaumaßnahmen im Bundes- und Staatsstraßennetz geplant. Auch der Schienenpersonennahverkehr soll unter anderem durch einen barrierefreien Ausbau verbessert werden.

Zudem wird eine Stärkung des ÖPNV angestrebt, um insbesondere im ländlichen Raum die Daseinsvorsorge zu gewährleisten. So soll unter anderem das Plusbuslinien-Netz zwischen Freital und Dippoldiswalde sowie Freital und Wilsdruff ausgebaut werden. Um eine Erhöhung des Alltagsradverkehrs zu erreichen wird sowohl der Ausbau der Radwege an Bundes- und Staatsstraßen angestrebt als auch Radschnellwegekorridore implementiert. Die Stadt Freital wird als potenziell geeigneter Korridor zum Oberzentrum Dresden identifiziert. Demnach sollen Radschnellverbindungen zwischen den Standorten eine hohe Verkehrsbedeutung einnehmen und eine mögliche Entlastungswirkung sowie Schadstoffeinsparung bewirken.

5.6.2 Straßenverkehr

Das Gebiet der Stadt Freital ist verkehrsräumlich tendenziell gut gelegen. Demnach ist eine schnelle Erreichbarkeit der nächstgelegenen Autobahn A 17 Dresden - Prag gewährleistet, die weiterführend Anschluss an die A 4 bzw. die A 13 Richtung Berlin und die A 14 Richtung Leipzig bietet. Die A 17 verläuft dabei auf einer Strecke von ca. 300 m über das nördliche Stadtgebiet Freital. Dass die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz im Stadtgebiet ausschließlich über Staatsstraßen erfolgt, ist im Vergleich zu anderen Mittelzentren Sachsens unüblich. Bezüglich ihrer Verbindungs- und Vernetzungsfunktion sind die Staatstraßen in Freital daher von besonderer Bedeutung. Sie gewährleisten die Erreichbarkeit der Bundesstraßen B 170 und B 173, die östlich bzw. westlich des Plangebietes verlaufen. Die B 173 stellt eine überregional bedeutsame Verkehrsachse u. a. zu den Oberzentren Dresden und Chemnitz sowie dem Mittelzentrum Freiberg dar. Die B 170 verbindet u. a. das Oberzentrum Dresden mit dem Mittelzentrum Dippoldiswalde und führt darüber hinaus weiter Richtung Prag. Für Freital stellt die S 36 eine Querverbindung zwischen den beiden Bundesstraßen dar. Die S 194 erschließt die Tallage Freitals und dient als Hauptverkehrsachse nach Dresden. Im Westen von Hainsberg verlässt die S 194 das Stadtgebiet Freital und führt weiter nach Tharandt. Die S 193

[108] Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr: Mobilität für Sachsen. Landesverkehrsplan 2030.

zweigt in Hainsberg von der S 194 ab und gibt über die südliche Stadtteilgrenze Anschluss nach Rabenau. [109]

Darüber hinaus verlaufen durch das Plangebiet die Kreisstraßen K 9015, K 9016, K 9040, K 9075, K 9076 und K 9077. Das gesamte klassifizierte Straßennetz dient der zwischengemeindlichen, regionalen und überregionalen Verbindung. Alle anderen Straßen sollen für alle Verkehrsteilnehmer so nutzbar sein, dass Verbindungs- und Aufenthaltsfunktionen gesichert werden können.

Die „Nord-West-Tangente“, welche vor allem als Umgehungsstraße der Dresdner Straße fungiert, stellt eines der bedeutendsten Straßenbauprojekte der jüngsten Vergangenheit Freitals dar. Demnach dient sie der besseren Erschließung von Gewerbestandorten sowie der Entlastung der Dresdener Straße vom Durchgangsverkehr. Die Fortführung der Nord-West-Tangente mit Anbindung an die Südstraße zählt zu den städtebaulichen Schlüsselmaßnahmen. Für die Anbindung an die S 193 der Fortführung existieren zwei Varianten, beide Trassenvorschläge sind in die Darstellungen des FNP übernommen.

Übergeordnete Straßenbauvorhaben werden nur nachrichtlich in den FNP übernommen und sind im Kap. 5.17 Nachrichtliche Übernahme von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, beschrieben.

An der Bundesautobahn wie auch an den Bundes- und Staatsstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten sind die Bauverbote bzw. Baubeschränkungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und des § 24 Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG) zu beachten und einzuhalten. Die Nutzungsbeschränkung gemäß Bundesfernstraßengesetz (§ 9 Abs. 1 und 2 FStrG) entlang der Autobahn gliedern sich in die Anbauverbotszone, beiderseits 40 m, sowie die Anbaubeschränkungszone, beiderseits 100 m, gemessen ab Fahrbahnrand, und sind in die Darstellung des FNP übernommen wurden.

Längs der Bundesautobahnen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Hochbauten meinen im fernstraßenrechtlichen Sinne alle baulichen Anlagen, welche sich ganz oder teilweise über der Erdgleiche befinden wie z. B. Beleuchtungsanlagen, Trafostationen etc. Gemäß § 9 Abs. 1 S. 2 FStrG gilt § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 FStrG entsprechend für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfanges. Jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, sind innerhalb der 40 m Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht zulässig. Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Gemäß § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 5 FStrG bedürfen bauliche Anlagen, die längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen und keiner Baugenehmigung oder Genehmigung nach anderen Vorschriften bedürfen, der Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes.

[109] Große Kreisstadt Freital: Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Stadtentwicklung Freital 2030plus, 2020, Fachkonzept Mobilität und Energieeffizienz, S. 3.

Aufgrund der Änderung des § 2 EEG liegen die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien im überragenden öffentlichen Interesse. Hinsichtlich der Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen in der Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG sind daher Privilegierungen möglich, sodass die Inanspruchnahme der 40-m-Anbauverbotszone bei einer Vielzahl von Vorhaben i. S. d. § 9 Abs. 8 FStrG möglich ist. Um die Vereinbarkeit mit den in § 9 Abs. 3 FStrG aufgezählten straßenrechtlichen Belangen und das Maß einer möglichen Inanspruchnahme feststellen zu können, bedarf es immer einer Bewertung der konkreten Umstände des Einzelfalls. Dazu ist eine gesonderte Antragstellung, ggf. im Rahmen der Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes im Baugenehmigungsverfahren, erforderlich.[110]

Außerhalb von festgesetzten Ortsdurchfahrten dürfen keine baulichen Anlagen in einer Entfernung bis 20 m vom äußeren Fahrbahnrand errichtet werden (§ 24 SächsStrG).

5.6.3 Ruhender Verkehr[111]

In der Stadt Freital wird der ruhende Verkehr – außer im Straßenraum und in privaten Grundstücken – auf Parkplätzen abgedeckt, welche im Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr im Bestand dargestellt sind. Als Verkehrsflächen sind Parkplätze mit vornehmlich Bedienungsfunktion für die Innenstadt, Gemeinbedarfseinrichtungen und Freizeiteinrichtungen dargestellt.

Zu ihnen gehören u. a. folgende ausgewiesene Parkplätze:

- Bahnhof Freital-Hainsberg
- Busbahnhof Freital-Deuben
- Busbahnhof Freital-Potschappel
- Carl-Thieme Straße/Am Steiger
- Neumarkt
- Schloss Burgk (Burgker Straße, oberhalb des Kreisverkehrs am Förderturm)
- Stadion des Friedens (Platz des Friedens/Burgker Straße)
- Weißeritzpark Freital

Die Busbahnhöfe Freital-Potschappel, Freital-Deuben sowie der Bahnhof Freital-Hainsberg halten P+R-Parkplätze vor, die einen schnellen Umstieg vom Auto in den Schienenverkehr und ÖPNV gewährleisten. Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.6.4 Schienenverkehr

Das Stadtgebiet Freital verfügt über insgesamt drei Bahnhöfe (Freital-Potschappel, Freital-Deuben, Freital-Hainsberg) und die zwei Haltestellen Hainsberg-West sowie Freital-Coßmannsdorf. Letztere wird lediglich von der Weißeritztalbahn – Deutschlands älteste dampfbetriebene Schmalspurbahn, welche zwischen Freital und Altenberg/Kipsdorf verkehrt – angefahren.

Mit den drei Bahnhöfen ist das Stadtgebiet sehr gut an das Schienennetz angeschlossen. Wichtige Bahnverbindungen bestehen über die:

- S 3 Dresden - Freiberg,
- RE 3 Dresden - Chemnitz - Zwickau - Hof,
- RB 30 Dresden - Chemnitz - Zwickau,

[110] Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Ost: Stellungnahme vom 26.09.2023.
[111] Große Kreisstadt Freital: Städtische Website, https://www.freital.de/Kultur-Tourismus/Ausflugsziele-Information/Tourist-Service/Verkehrsanbindung/Parken/, Stand 03.02.2023.

und die o.g. Weißeritztalbahn, die täglich dreimal in beide Richtungen Haltestellen in Freital/ Hainsberg, Rabenau, Dippoldiswalde und Altenberg/Kipsdorf bedient.

Die DB Netz AG beabsichtigt eigene Planungen für den Streckenabschnitt Dresden Hbf - Freital Ost im Rahmen des Projekts ABS Sachsenmagistrale. Dabei wird im Bahnhof Freital-Potschappel der Anschluss an die Hauptstrecke Dresden - Werdau wiederhergestellt. Die Baumaßnahmen werden voraussichtlich frühestens im Jahr 2028 beginnen.[112]

Erweiterungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.6.5 Luftverkehr

Der an der Helios Weißeritztal-Klinik Freital befindliche Hubschrauberlandeplatz dient der Luftrettung und dem Katastrophenschutz. Da der Hubschrauberlandeplatz zum Klinikum gehört, ist er in die Gemeinbedarfsfläche mit gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen Klinik eingegliedert und nicht separat im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die vom Flughafen Dresden ausgehende weiche Tabuzone TW 19a erstreckt sich bis in das nördliche Gebiet der Stadt Freital. Somit befindet sich weite Teile von Pesterwitz sowie kleine Randbereiche von Wurgwitz und Potschappel im Bauschutzbereich gemäß § 12 LuftVG des Sektorbereiches Landeanflug und -abflug. Demnach bedürfen Baugenehmigungen nördlich der im Flächennutzungsplan eingetragenen Linie einer Zustimmung der Luftfahrtbehörden.

Weiterhin ist der Schutzbereich bzw. die weiche Tabuzone TW20 der Flugsicherungsanlage DVOR/DME Dresden südlich von Oberhermsdorf zu beachten. Von ihr sind Bereiche der Stadtteile Wurgwitz, Zauckerode, Saalhausen und Weißig betroffen. Nach § 18a LuftVG dürfen hier keine Bauwerke errichtet werden, welche die Flugsicherungseinrichtungen stören könnten. Über eine solche potenzielle Störung entscheidet das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung auf der Grundlage einer gutachtlichen Stellungnahme der Flugsicherungsorganisation. Der Schutzbereich ist ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt.

5.6.6 Öffentlicher Personennahverkehr

Der ÖPNV wird im Stadtgebiet zum einen vom Bahnverkehr der Deutschen Bahn, wie beschrieben (Kap. 5.6.4), zum anderen vom Busverkehr getragen.

Das Gebiet der Stadt Freital wird hauptsächlich durch die Regionalverkehr Sächsische Schweiz-Osterzgebirge GmbH (RVSOE), vereinzelt in Linienkombinationen mit der Dresdner Verkehrsbetriebe AG (DVB), bedient. Haltestellen in unmittelbarer Nähe der Bahnhöfe bieten gute Möglichkeiten des Überganges zu den anderen Nahverkehrsmitteln. Das Liniennetz verbindet die Ortsteile von Freital untereinander sowie Freital mit den umliegenden Städten und Gemeinden wie Dresden, Dippoldiswalde, Tharandt und Klingenberg.

Die S-Bahn 3 und Regionalbahn 30 erschließen über die Bahnhöfe das Stadtgebiet in einer 30-minütigen Taktung. Damit sind der Kernstadtbereich sowie teilweise die kernstadtnahen und die peripheren Siedlungsbereiche an das Schienennetz angebunden. Das geografische Zentrum der Stadt Freital und zugleich Verkehrsknotenpunkt des RVSOE bildet der Busbahnhof Deuben. Hier verkehren die Stadt- und Regionallinien, welche u. a. die Schülerbeförderung der Stadt sichern.[113] Weitere Schnittstellen zwischen Bahn- und Busverkehr bestehen am Bahnhof

[112] DB AG - DB Immobilien: Stellungnahme vom 13.05.2022.
[113] Große Kreisstadt Freital: Städtische Website, https://www.freital.de/Kultur-Tourismus/Ausflugsziele-Information/Tourist-Service/Verkehrsanbindung/, Stand 06.02.2023.

Potschappel sowie dem Bahnhof Hainsberg durch Anordnung von Bushaltestellen vor den Bahnhöfen.[114]

Als Zielstellung gilt, das vorhandene Bahn- und Busnetz zu erhalten. Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.6.7 Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege

Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge weist folgende Rad- und Wanderwege im Stadtgebiet Freital aus:

- Nationaler Fernwanderweg Sächsischer Jakobsweg an der Frankenstraße
- Überregionale Wanderweg Abschnitt Tharandt - Somsdorf
- Radfernweg Deutschlandroute 4
- Regionale Hauptradrouten II-08 Radroute an der Silberstraße
  II-19 Altenberg-Freital/Silberstraße

Wanderwegenetz

Bezüglich des Wanderwegenetzes können insgesamt 76,9 km klassifizierte Wegstrecke auf Freitaler Flur verzeichnet werden. Dazu gehört u. a. der Abschnitt Tharandt - Somsdorf (3,1 km auf Freitaler Flur) eines Überregionalen Wanderweges, welcher entlang der nordwestlichen Grenze Freitals bzw. dem Ortsteil Somsdorf verortet ist. Ergänzt wird das klassifizierte Wanderwegenetz u. a. durch Themenwege wie z. B. den Sächsischen Jakobsweg (5,9 km auf Freitaler Flur), der im nördlichen Stadtgebiet Freital in den Ortsteilen Pesterwitz und Wurgwitz verläuft.[115]

Radwegenetz[116]

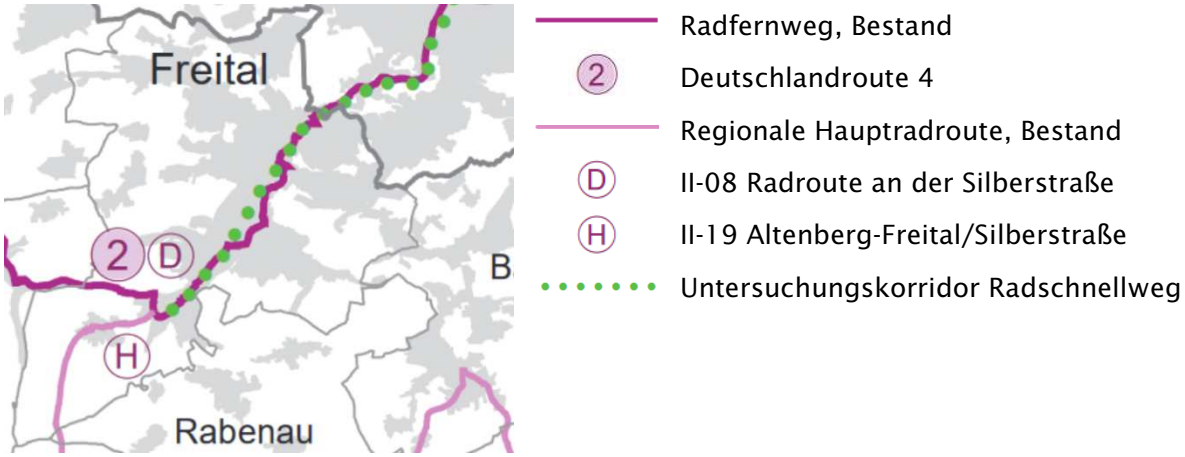
Im Rahmen der Radverkehrskonzeption 2016 wurde das bestehende Routennetz für den Alltags- und den touristischen Radverkehr weiterentwickelt. Das Wegenetz wird in Alltagshaupt- und -nebenrouten sowie touristische Haupt- und Nebenrouten unterteilt. Die Hauptrouten des Alltagradverkehrs verbinden den Kernstadtbereich und die kernstadtnahen Siedlungsbereiche mit peripheren und ländlich geprägten Siedlungsbereichen sowie umliegenden Gemeinden und der Stadt Dresden. Das touristische Radwegenetz besteht aus regionalen und überregionalen Strecken, die teilweise Verbindungen zu innerstädtischen Alltagsrouten vorweisen.

Die Deutschlandroute D4 sowie die Route II-08 „Radroute an der Silberstraße“ verlaufen u. a. entlang der S 194. Sie werden als Radfernweg (Deutschlandroute D4) bzw. Regionale Hauptradroute (II-08 Radroute an der Silberstraße) im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 ausgewiesen. An der S 194 ist zudem ein separater Radweg zwischen Tharandt und Freital-Hainsberg verortet. Der im RP 2020 ausgewiesene Untersuchungskorridor für den Radschnellweg zwischen Freital und Dresden erstreckt sich bis Freital-Hainsberg.

Die Nebenrouten dienen der Verknüpfung zwischen den Hauptverbindungen und komplettieren das Alltags- bzw. Tourismusradverkehrsnetz. Im Zuge der Radverkehrskonzeption 2016 wurden Handlungsempfehlungen bezüglich der festgestellten Defizite im Bestandsnetz und Maßnahmen zur Netzerweiterung bzw. zum Schließen von Lücken im Radverkehrsnetz erarbeitet.

[114] Große Kreisstadt Freital: Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Stadtentwicklung Freital 2030plus, 2020, Fachkonzept Mobilität und Energieeffizienz, S. 11.
[115] Große Kreisstadt Freital: Übersichtsplan Wanderwege.
[116] Große Kreisstadt Freital: Radverkehrskonzeption 2016, 2016, S 44ff.

Abb. 12. Radverkehr im Stadtgebiet Freital[117]



Die im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 ausgewiesenen Routen Deutschlandroute 4, II-08 Radroute an der Silberstraße und II-19 Altenberg-Freital/Silberstraße sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Radschnellverbindung (RSV) Freital – Dresden ist von zentraler Bedeutung für die Vernetzung im Alltagsradverkehr zwischen der Landeshauptstadt Dresden und der Nachbargemeinde Freital. Derzeit läuft die Vorstudie für eine Radschnellverbindung im Korridor Freital – Dresden. In der Vorstudie werden grundsätzlich geeignete Linienführungen identifiziert, in denen eine Radschnellverbindung unter Berücksichtigung der aktuellen Qualitätsanforderungen und Ausbaustandards realisierbar erscheint. Die unterschiedlichen Trassenvarianten werden anhand von raum- und verkehrsplanerischen, städtebaulichen, umweltfachlichen und wirtschaftlichen Kriterien bewertet. Ziel ist die breit abgestützte, im Rahmen eines Mitwirkungsverfahrens bestätigte Empfehlung einer Vorzugslösung als Grundlage für die Objektplanung und bauliche Realisierung. Wenn die Vorzugsvariante gefunden ist, wird diese in die Darstellungen den FNP übernommen.

Reitwegenetz[118]
Der 3,2 km lange Reitrundweg im Naturschutzgebiet Windberg ist der einzige offizielle Reitweg im Stadtgebiet Freital. Darüber hinaus bieten der Tharandter Wald und die benachbarte Gemeinde Rabenau mit dem Poisenwald weitere Möglichkeiten für einen Ausritt.

Ausschließlich die im Regionalplan erfassten überregionalen Rad-, Wander- und Reitwege sind in die Planzeichnung des FNP übernommen. Darüber hinaus existiert ein umfassendes Netz weiterer regionaler und örtlicher Rad-, Wander- und Reitwege in der Region. Auf die Darstellung dieser wird aufgrund des Maßstabes des FNP verzichtet.

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

[117] Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge: Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020, 2020, Karte 12.
[118] Große Kreisstadt Freital: Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Stadtentwicklung Freital 2030plus, 2020, Fachkonzept Mobilität und Energieeffizienz, S. 12.

5.6.8 Verkehrliche Auswirkungen der Flächenausweisung

Die externe Erschließung aller Flächenausweisungen kann vom vorhandenen Straßennetz bewältigt werden. Verkehrsmengenerhöhungen größeren Ausmaßes, die einen Ausbau vorhandener Straßen erfordern, werden seitens der Stadt Freital für deren Plandarstellungen nicht erwartet. Mit der Fortführung der Nord-West-Tangente soll aber für eine weitere Entlastung der innerstädtischen Bereiche der Stadt Freital gesorgt werden.

5.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Im FNP werden die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen dargestellt. Im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurden die Daten aktuell bei den Versorgungsträgern abgefragt und in die Darstellung des Flächennutzungsplans übernommen.

Die überörtliche Wasser- und Trinkwasserversorgung der Stadt Freital wird in Verantwortung der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH geführt. Sie versorgt das Stadtgebiet nach Maßgabe der Trinkwassersatzung mit Wasser. Im Flächennutzungsplan sind die vorhandenen Hochbehälter als Flächen für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Wasser dargestellt.[119]

Die Abwasserentsorgung als hoheitliche Aufgabe erfolgt im Eigenbetrieb durch den Abwasserbetrieb der Stadt Freital. Mit der Betriebsführung des Abwasserbetriebes ist die Technische Werke Freital GmbH beauftragt. Die Abwasserbeseitigung ist auf Grundlage der städtischen Abwassersatzung und Abwassergebührensatzung vorzunehmen. Das Kanalnetz umfasst ca. 260 km und verzeichnet einen Anschlussgrad von 99,2 %. Über den Hauptsammler wird das Abwasser, beginnend an der Stadtgrenze zu Tharandt und endend an der Stadtgrenze zu Dresden, in die Dresdner Kläranlage Kaditz weitergeleitet. Das Freitaler Kanalnetz dient auch anderen Gemeinden zur Weiterleitung der Abwässer in die Kläranlage Kaditz.[120]

Flächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, befinden sich in Wurgwitz (nördlicher Bereich der Zöllmener Straße), Zauckerode (Am Kunstteich) und Niederpesterwitz (Am Jochhöh nördlicher Bereich), sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung ist die Versickerung bei geeigneten Untergrundverhältnissen zu favorisieren, auch im Hinblick auf die Vermeidung der Beschleunigung von Abflüssen und die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts. Außerdem ist darauf zu achten, dass Gewässer nicht belastet werden, entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind vorzusehen. Im Stadtgebiet Freital sind daher zahlreiche Regenrückhaltebecken, Hochwasserrückhaltebecken und Versickerungsflächen vorhanden. Diese sind in das Abwassernetz der Technischen Werke Freital GmbH integriert und sind im Flächennutzungsplan symbolisch dargestellt.

Nach Stellungnahme der Technische Werke Freital GmbH ist perspektivisch ein erhöhter Flächenbedarf im Bereich der Einleitstellen in die Gewässer möglich. Mit der Aktualisierung des Schmutzfrachtmodells im Zeitraum 2021/2022 konnte festgestellt werden, dass zur Einhaltung aller Grenzwerte der Mischwasserentlastungen langfristig zusätzliches Mischwasserbehandlungsvolumen (Regenüberlaufbecken/Stauraumkanäle) geschaffen werden muss. Nach

[119] Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH: Stellungnahme vom 13.05.2022.
[120] Große Kreisstadt Freital: Städtische Website, https://www.freital.de/Wirtschaft/Ver-Entsorgung/Abwasser/, Stand 07.02.2022.

Angaben der Technische Werke Freital GmbH können hierfür die Flächen im Bereich des Regenüberlaufbeckens 19 (Potschappler Mühle, Flst. 237/4 Gemarkung Potschappel) bzw. des Regenüberlaufbeckens (Fleischergasse/Bhf. Birkigt) in Betracht gezogen werden.[121]

In Weißig befand sich das flächenmäßig größte Stillgewässer (siehe FNP 2006), der IAA-Teich, auch Schlammteich 4 genannt. Dieser war bis zu seiner Sanierung ein Bergbaufolgesee welcher als Absetzbecken im Uranbergbau genutzt und schließlich ab 2015 altlastsaniert wurde[122]. Seit dem Abschluss der Sanierungsarbeiten ist dieser dauerhaft ohne erkennbaren Wasserstand und somit als Retentionsanlage zu betrachten und deshalb im FNP als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Versickerungsfläche dargestellt. [123]

Im Stadtgebiet sind zwei Versorgungsflächen mit Zweckbestimmung Elektrizität entsprechend des FNP 2006 in die Darstellungen des FNP übernommen wurden: zum einen das Wasserkraftwerk Rabenauer Grund und zum anderen das Umspannwerk auf der Leßkestraße.

Die Wärmeversorgung erfolgt durch die Technische Werke Freital GmbH über Fern- und Nahwärmenetze, die einem Großteil der Bewohner Freitals zur Verfügung stehen. Die Fernwärmeversorgung soll zunehmend effizient und umweltfreundlich gestaltet werden, weshalb die Inbetriebnahme von Blockheizkraftwerken und Nutzung von Solarthermie seit 2008 forciert wird. Die zentrale Leitstelle der Wärmeversorgung Freitals befindet sich im Heizhaus Zauckerode (Am Heizhaus 1). Des Weiteren betreibt die Technische Werke Freital GmbH das Blockheizkraftwerk im Heizhaus Leßkestraße (Leßkestraße 14). Die Anlagen sind im Flächennutzungsplan als Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Fernwärme dargestellt.[124]

Zum Thema Ablagerungen ist auf Kap. 5.16.2 Altlasten und Altablagerungen verwiesen.

5.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Im FNP werden die Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen dargestellt. Der Leitungsbestand wurde im Ergebnis der Datenabfrage entsprechend deren aktuellem Datenbestand dargestellt.

110-kV-Bahnstromleitung der DB Energie GmbH

Das Planungsgebiet wird im Norden von der 110-kV-Bahnstromleitung (BL) Chemnitz – Dresden-Niedersedlitz tangiert. Für die Bahnstromleitung ist ein Schutzbereich von 50 m zu beachten. Der beschriebene Teilabschnitt ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

110-kV-Leitungsanlagen der SachsenNetze HS.HD GmbH[125]

Bezüglich der elektrischen Anlagen der SachsenNetze HS.HD GmbH befinden sich im Stadtgebiet Freital 110-kV-Leitungsanlagen, welche im FNP dargestellt werden, sowie Mittelspannungskabelanlagen und Fernmeldeanlagen.

[121] Technischen Werke Freital GmbH: Stellungnahme vom 25.05.2022.
[122] Heitkamp Unternehmensgruppe: IAA Teich 4, Freital.
[123] Auskunft Sachgebiet Grünflächen und Umwelt der Stadt Freital am 13.02.2023.
[124] Ebd., https://www.freital.de/Wirtschaft/Ver-Entsorgung/Wärme/, Stand 06.03.2023.
[125] SachsenNetze HS.HD GmbH: Stellungnahme vom 12.05.2022.

Der Bestand an den von der SachsenNetze HS.HD GmbH betriebsgeführten Leitungsanlagen umfasst in Freital die folgenden Anlagen der SachsenEnergie AG und DREWAG Stadtwerke GmbH:

- 110-kV-Freileitung Dresden/Gorbitz - Dresden/Süd, Anlage 140 (DREWAG), Mast 45a bis 47a,
- 110-kV-Freileitung Freital - Deuben, Anlage 145, Bereich Mast 5a bis UW Freital,
- 110-kV-Freileitung Weistropp - Dresden/Süd, Anlage 148, Bereich Mast 27a bis 29a.
- 110-kV-Freileitung Niederwartha - Döhlen, Anlage 128, Bereich Mast 29 bis 110-kV-Umspannwerk Döhlen,

Es ist zu beachten, dass im Schutzbereich der Hochspannungsfreileitungen (25 m beidseitig der Trassenachse) keine Bebauung vorgesehen werden soll. Baumaßnahmen im Näherungsbereich der 110-kV-Freileitungen (50 m von Trassenachse) benötigen eine gesonderte Standortzustimmung der SachsenNetze HS.HD GmbH, Netzbetrieb Hochspannung.

Bei landschaftsgestalterischen Maßnahmen ist zu beachten, dass im Bereich der 110-kV-Freileitung die derzeit vorhandenen Geländeprofile beibehalten werden. Insbesondere im unmittelbaren Standortbereich der Hochspannungsmaste (Abstand bis 10 m von den Außenkanten der Fundamente/Eckstiele) ist eine Geländeveränderung nicht zulässig. Des Weiteren dürfen im Schutzstreifenbereich der Leitung keine hochstämmigen Gehölze angepflanzt werden. Bei parallel zur Freileitung angeordneten Gehölzen bzw. Bäumen muss der seitliche Abstand zwischen Bewuchsstandort und dem äußeren Leiterseil so groß sein, dass ein Umbruch der Randbäume unter Annahme der Endwuchshöhe zu keiner Beschädigung der Leitungsanlage führt. Im unmittelbaren Standortbereich der Hochspannungsmaste (Abstand bis 10 m) ist eine Gehölzbepflanzung nicht zulässig. Bei der Landschaftsgestaltung im Bereich der 110-kV-Kabeltrasse ist zu beachten, dass 5 m beidseitig der Trassenachse keine Gehölze angepflanzt werden dürfen, die den Bestand oder den Betrieb der 110-kV-Kabelanlage gefährden.

Ferngas-Leitungsbestand der SachsenNetze GmbH[126]

Die im Stadtgebiet verlaufenden Nieder- und Hochdruckgasversorgungsanlagen der SachsenNetze GmbH sind in der Planzeichnung dargestellt. Bei Baumaßnahmen ist zu beachten, dass in Nähe der Versorgungsanlagen von Hand gearbeitet werden muss. Zudem liegt die Gas-Hochdruckleitung mittig in einem Schutzstreifen von 4 m, in dem keine baulichen Maßnahmen vorgenommen werden dürfen, die den Leitungsbestand beeinträchtigen oder gefährden. Versorgungsanlagen sind während der Baumaßnahme so zu sichern, dass seitliche und höhenmäßige Lageveränderungen ausgeschlossen sind.

Ferngas-Leitungsbestand der ONTRAS Gastransport GmbH[127]

Im Stadtgebiet Freital befinden sich Ferngasleitungen des Anlagenbetreibers ONTRAS Gastransport GmbH, die im Flächennutzungsplan als Hauptversorgungsleitungen dargestellt sind. Die folgenden Anlagen liegen in der Regel mittig im Schutzstreifen:

- Ferngasleitung Anlagenkennzeichen 02, DN 400, Schutzstreifenbreite 6 m
- Ferngasleitung Anlagenkennzeichen 02, DN 500, Schutzstreifenbreite 3 m (stillgelegt)
- Ferngasleitung Anlagenkennzeichen 02.16, DN 150, Schutzstreifenbreite 4 m
- Ferngasleitung Anlagenkennzeichen 05, DN 400, Schutzstreifenbreite 6 m
- Ferngasleitung Anlagenkennzeichen 05.14, DN 150, Schutzstreifenbreite 3 m (stillgelegt)

[126] SachsenNetze GmbH: Stellungnahme vom 12.05.2022.
[127] CMDcom GmbH: Stellungnahme vom 26.04.2022.

Weitere Anlagen im Plangebiet, die im Zuständigkeitsbereich der ONTRAS Gastransport GmbH liegen sind:

- Kabelschutzrohranlage/n
- Steuerkabel

Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlagen keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen bzw. gefährden können.

Leitungsbestand der Freitaler Stadtwerke GmbH
Die Freitaler Stadtwerke GmbH (FSW) ist der zuständige Netzbetreiber der Großen Kreisstadt Freital für die:

- Stromversorgung
- Gasversorgung
- Telekommunikationsdienste

Trinkwasser-Leitungsbestand der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH[128]
Die Erschließung der Wasser- und Trinkwasserversorgung erfolgt über die Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH. Die im Plangebiet vorhandenen Hauptversorgungsleitungen sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Für die Versorgungsleitungen im nichtöffentlichen Bereich gelten die Schutzstreifenbreiten des DVGW Regelwerkes - Arbeitsblatt W 400-1.

Abwasser-Leitungsbestand der Technischen Werke Freital GmbH[129]
Die im Stadtgebiet verlaufenden Versorgungsleitungen der kommunal beauftragten Technischen Werke Freital GmbH sind in den vorhandenen Siedlungsräumen, vorzugsweise in oder an bestehenden Verkehrswegen verortet. Zugunsten der besseren Lesbarkeit wird daher auf die Darstellung im Flächennutzungsplan verzichtet.

Rohwasserleitung/-stollen
Im Geltungsbereich des FNP verläuft die Rohwasserleitung/-stollen zwischen der Talsperre Klingenberg und dem Wasserwerk Dresden-Coschütz. Der Bestand der Trasse ist unabdingbar für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung Dresdens. Die Rohwasserleitung DN 1000/1200 als Zubringerleitung zum Wasserwerk Dresden-Coschütz ist dinglich gesichert. Für die Wasserleitung besteht ein Schutzstreifen von 10 m Breite mittig zur Rohrachse. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine betriebsfremden Bauwerke errichtet werden. Die Rohwasserleitungstrasse inkl. permanenten Schutzstreifen ist in den Planunterlagen des FNP dargestellt.

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.9 Grünflächen

In der Stadt Freital bestehen zahlreiche Freiflächen, die im Sinne der Planzeichenverordnung als Grünflächen bezeichnet werden. Es sind diese öffentlichen Flächen wie Parkanlagen, Klein- bzw. Erholungsgärten, Sport- und Spielplätze, Freibäder und Friedhöfe im Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 2 Nr. 5. BauGB darzustellen. Außerdem stellt der Flächennutzungsplan Grünflächen in nichtöffentlichen Grundstücken dar, sofern diese nicht in die Baugebiete einbezogen sind (Hausgärten). Im Flächennutzungsplan nimmt außerdem die Darstellung von

[128] Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH: Stellungnahme vom 13.05.2022.
[129] Technischen Werke Freital GmbH: Stellungnahme vom 25.05.2022.

Grünflächen, die der ökologischen Aufwertung und landschaftlichen Einbindung von Siedlungselementen dienen, einen breiten Raum ein. Entsprechend aktueller Daten wurde die Abgrenzungen und Zweckbestimmung der Grünflächen im Zuge der Gesamtfortschreibung überprüft und ggf. angepasst.

5.9.1 Parkanlagen[130]

Freital verfügt über zahlreiche Parkanlagen, die sich positiv auf die Aufenthalts- und Lebensqualität im gesamten Stadtgebiet auswirken. Im Flächennutzungsplan sind die folgenden Standorte als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlagen dargestellt:

- Hainsberger Park (Coßmannsdorf)
- Heilsberger Park (Coßmannsdorf)
- Rotkopf-Görg-Park (Niederhäslich)
- Windbergpark (Döhlen)
- Dathe-Park (Großburgk)
- Platz der Jugend (Potschappel)
- Leise Park (Pesterwitz)

Die Parkanlage am Schloss Burgk ist dem Ensemble Schloss Burgk zugehörig und daher im Flächennutzungsplan der Fläche für den Gemeinbedarf innerhalb der Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, zugeteilt.

Im Ortsteil Zauckerode befindet sich der Mehrgenerationenpark, der mit einem Spielplatz, Fußballplatz sowie der Turnhalle Zauckerrode ein Sport- und Spielareal bildet. Das Areal ist im Flächennutzungsplan den Flächen für Sport- und Spielanlagen einschließlich der Zweckbestimmung Gebäude sportlicher Zwecke zugeordnet.

Weitere Anlagen, die bedeutende durchgrünte Stadtplätze darstellen, sind u. a. der Goetheplatz (Deuben), Richard-Wagner-Platz (Potschappel), Sachsenplatz (Deuben) und der Kirchplatz Deuben. Diese sind als Grünfläche in die Darstellung des FNP übernommen.

Die genannten Parkanlagen und Stadtplätze sind in ihrem Bestand zu sichern. Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.9.2 Dauerkleingarten/Erholungsgärten

Im Planungsgebiet befindet sich eine Vielzahl an Gartenanlagen.

Entsprechend Bundeskleingartengesetz (BKleingG) ist ein Kleingarten ein Garten, der

- dem Nutzer zur nicht erwerbsfähigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient
- in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind.

Zu den größten Kleingartenanlagen im Gebiet der Stadt Freital gehören u. a.:

- Kleingartensparte Weißiger Hang, Zauckerrode, ca. 5,40 ha
- Kleingartensparte Zur Hoffnung, Niederhäslich, ca. 5,04 ha
- Kleingartensparte Am Hochbehälter, Zauckerrode, ca. 4,88 ha

[130] Ebd., https://www.freital.de/Unsere-Stadt/Leben-Wohnen/Natur-Umwelt/Stadtgrün/, Stand 09.02.2023.

In Freital befinden sich insgesamt 2.963 Kleingärten in 80 Kleingartenanlagen, von denen sich 48 Kleingartenanlagen im städtischen Eigentum befinden. Außerdem sind 7 Kleingartenanlagen weiteren öffentlichen Eigentümern (Bund/Land), 1 der DB AG bzw. dem Bundeseisenbahnvermögen, 16 privaten Eigentümern und 8 sonstigen Eigentümergruppen (Vereinen) zuzuordnen. Damit befinden sich 2.018 der 2.963 Kleingärten im Eigentum der Stadt Freital.[131]

Die Kleingartenanlagen im Stadtgebiet mit Verbandszugehörigkeit, welche somit eine nach dem Bundeskleingartengesetz organisierte Anlage sind, sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ dargestellt. Dagegen sind die Flächen ohne Verbandszugehörigkeit, in denen aber der Grüncharakter dominiert und die baulichen Anlagen (wie bei Kleingärten) deutlich untergeordnet sind, als private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Erholungsgärten" dargestellt.

Dies hat zur Folge, dass diese Gebiete in ihrem Bestand und baulichen Anlagen mit begrenztem Komfort akzeptiert werden; eine Entwicklung zu standardgerechten Wochenendhausgebieten mit vollwertiger Erschließung aber aufgrund landschaftspflegerischer, verkehrs- und erschließungstechnischer Belange nur eingeschränkt oder gar nicht möglich sein wird.

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.9.3 Sportplätze

Die größten Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportplatz sind:

- Johannes-May-Stadion, Kirchstraße, Hainsberg
- Sportplatz Birkigt, Zschiedger Weg, Birkigt
- Sportplatz Weißig, Zauckeroder Weg, Weißig
- Sportplatz Wurgwitz, Pesterwitzer Straße, Wurgwitz
- Sportplatz Leßkestraße, Großburgk
- Sportplatz Meßweg, Kleinnaundorf

Im Stadtgebiet Freitals existieren zwei Skilifte (Ski-Lift "Wachtelberg", Ski-Lift "Kuhberg"), welche jedoch nur für Vereinszwecke genutzt werden. Diese sind in die Darstellungen des FNP übernommen worden.

Zudem erfolgt aktuell eine Errichtung eines 8.900 m² großen Fahrradparcours im Birkenwäldchen in Zauckerode. Dieser ist symbolhaft innerhalb der bestehenden Waldfläche im FNP dargestellt.

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.9.4 Spielplätze

Spielplätze weisen gegenüber allgemeinen Sportflächen eine hohe Entfernungsempfindlichkeit der Nutzer auf. Deswegen ist hier nicht nur das Vorhandensein der Anlagen, sondern auch deren Verortung von Belang. Nach der 1. Fortschreibung des Spielplatzentwicklungskonzept 2018/2019[132] besteht in den Gemarkungen Deuben-Ost, Potschappel-Mitte, Döhlen-Ost, Zauckerode und Hainsberg-Ost hohe Dringlichkeit beim Abbau von Defiziten bzw. bei dem

[131] Große Kreisstadt Freital: Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Stadtentwicklung Freital 2030plus, 2020, Fachkonzept Klimaschutz und Umwelt, S. 19.
[132] Große Kreisstadt Freital: 1. Fortschreibung des Spielplatzentwicklungskonzept 2018/2019.

Erhalt und der Entwicklung bestehender Spielplätze. In den Ortsteilen ist die Verbesserung des Versorgungsgrades vorrangige Aufgabe.

Die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ erfolgt im FNP für Flächen, die nicht in Baugebiete eingeordnet werden können. Dazu gehören bspw. die Spielplätze Auf der Scheibe 19 in Coßmannsdorf und An der Lindenallee in Pesterwitz. Auf die Darstellung der Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete wird insgesamt in der Flächennutzungsplandarstellung zur besseren Lesbarkeit und der sich mit Blick auf den Planungshorizont möglicherweise noch verändernden Standorte verzichtet, da diese generell zulässig sind im Wohnumfeld.

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.9.5 Badeplätze[133]

In die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind die Freibäder „Windi“ und „Zacke“ mit der Zweckbestimmung Badeplatz/Freibad übernommen.

Mit überschaubaren Becken, einer Wasserrutsche, einem Wasserfall, einem Spielplatz, einem Planschbecken sowie zahlreichen Spielgeräten und Wasserspielen ist das Freibad „Windi“ auf einen erlebnisreichen Tag für junge Familien ausgerichtet. Durch die Verortung am Windberg in Niederhäslich liegt das Freibad leicht erhöht und ermöglicht seinen Besuchern einen eindrucksvollen Blick über Freital.

Auch das Freibad „Zacke“ in Zauckerode bietet jüngeren Gästen Badespaß in einer Planschecke mit Rutsche. Darüber hinaus verfügt das Freibad über ein 2.000m² großes Schwimmbecken mit einer Kamikaze-, Breit- und 93 Meter langen Röhrenrutsche. Das Sport- und Freizeitangebot der Anlage wird durch drei Beachvolleyballplätze, Tischtennisplatten und einen großen Spielplatz ergänzt.

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.9.6 Friedhöfe

Das Friedhofswesen ist auf Flächen konzentriert, welche traditionell in Kirchen- bzw. Kapellennähe liegen, wie in den Ortslagen Hainsberg, Pesterwitz, Somsdorf, Deuben und Kleinnaundorf. Sie werden zusammen mit den Friedhöfen Döhlen und Potschappel, die sich unweit von Kirchengebäuden befinden, durch die Kirchgemeinde Freital verwaltet. Der Friedhof in Kleinnaundorf wird als einziger Friedhof durch die kommunale Friedhofsverwaltung betreut. Im FNP werden konfessionelle und kommunale Friedhöfe als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt.

Im Rahmen der Entwicklungskonzeption Freitaler Friedhöfe wurde für den Betrachtungszeitraum 2019/2020 festgestellt, dass die konfessionellen Friedhöfe (u. a. Döhlen, Deuben und Somsdorf) in der Stadt Freital gegenwärtig eine Überversorgung an Bestattungsplätzen bedingen. Zum o.g. Betrachtungszeitraum ist lediglich der Friedhof Potschappel nahezu ausgelastet resp. der Friedhof Hainsberg gut ausgelastet. Der Konzeption zufolge war die Erweiterung des Somsdorfer Kirchhofes um 1892, wenige Jahre bevor Hainsberg 1899 die Errichtung einer

[133] Große Kreisstadt Freital: Städtische Website, https://www.freital.de/Kultur-Tourismus/Freizeit-Bewegung/Freibäder/, Stand 28.02.2023.

eigenen Kirche mit Friedhof begann, ein Planungsfehler. Dennoch ist die Erhaltung der Friedhöfe Freitals vorgesehen, begründet aus der Würde und Besonderheit dieser Orte.[134]

Erweiterungen, die einen im FNP darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2040 nicht vorgesehen.

5.10 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des BImschG

Im Stadtgebiet Freital stellen die Autobahn, die Bahntrassen, die Dresdner Straße und weitere innerstädtische (Hauptverkehrs-)Straßen wie die Wilsdruffer Straße/Poisentalstraße, Burgker Straße und die Coschützer Straße Lärmquellen aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens dar.

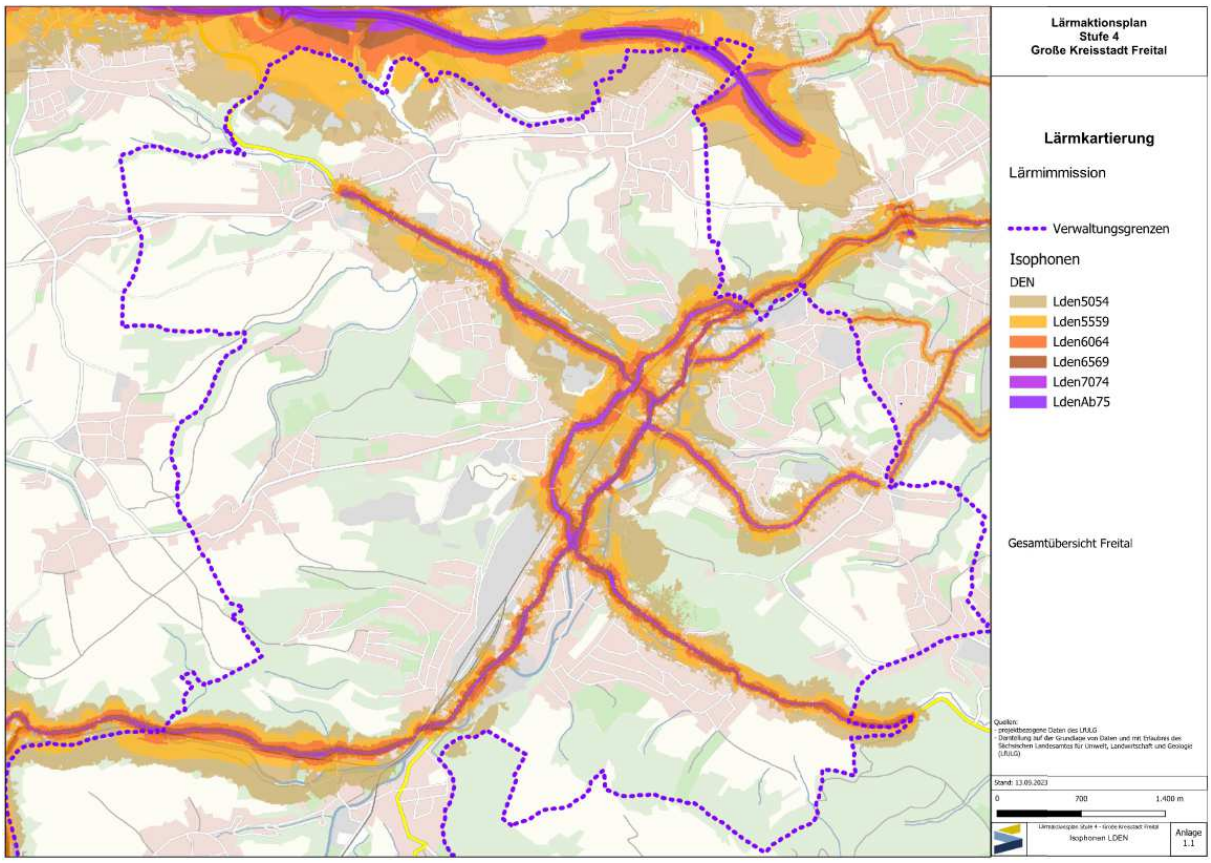
In Lärmkarten werden die Lärmbelastungen der entsprechenden Geräuschquellen dargestellt und die Zahl der dadurch betroffenen Bewohner ausgewiesen. Für den Freistaat Sachsen stehen die Ergebnisse der Lärmkartierung 2022 entlang von **Hauptverkehrsstraßen** und für die Ballungsräume zur Verfügung. Für das Stadtgebiet Freital existiert eine Lärmkartierung entlang der Autobahn A 17, der Staatsstraßen S 36 und Dresdner Straße, deren Umgehungsstraße Hüttenstraße – Carl-Thieme-Straße, der Kreisstraße K 9077 (Abschnitt Burgker Straße) und der Coschützer Straße (Abschnitt Am Markt – Kreisverkehr).

Im Zusammenhang mit der Lärmbelastung hat die Stadtverwaltung Freital einen Lärmaktionsplan beauftragt. Die durch den Stadtrat beschlossene vierte Umsetzungsstufe des **Lärmaktionsplanes**[135], in der Fassung vom 26.03.2024, bezieht sich auf das kartierungspflichtige Hauptverkehrsstraßennetz: Bundesautobahn A 17, die Staatsstraßen S 194 Dresdner Straße/Tharandter Straße und S 36 Wilsdruffer Straße/ Kesselsdorfer Straße/Poisentalstraße sowie Abschnitte der Hautverkehrsstraßen Carl-Thieme-Straße, Lutherstraße, Hüttenstraße und Coschützer Straße. Des Weiteren wurde von der Stadtverwaltung Freital die freiwillige Lärmkartierung weiterer Straßenabschnitte, wie der K 9077 Burgker Straße und weitere Abschnitte der S 36 Poisentalstraße (östlicher Teil)/Carl-Thieme-Straße/Hüttenstraße veranlasst.

Als Maß der Straßenlärmbelastung werden die Immissionspegel L_{DEN} (Lärmpegel über 24 h) und L_{Night} (Lärmpegel über Nacht von 22:00 bis 6:00 Uhr) betrachtet. Dabei stellen die Pegelwerte L_{DEN}<55 dB[A] und L_{Night}<45 dB[A] bereits geringe Belastungen, die Pegelwerte L_{DEN}>65 dB[A] und L_{Night}>55 dB[A] hohe Belastungen sowie die Pegelwerte mit L_{DEN}>70 dB[A] und L_{Night}>60 dB[A] sehr hohe Belastungen, bei denen ein erhöhtes Risiko für Herz-Kreislauf-Erkrankungen besteht, dar.

[134] Ev.-Luth. Kirchgemeinde Freital: Entwicklungskonzeption Freitaler Friedhöfe.
[135] Große Kreisstadt Freital: Lärmaktionsplan Stufe 4, 2024, S. 1 ff.

Abb. 13. Lärmkartierung des Straßenverkehrs aus dem Lärmaktionsplan Stufe 4 der Stadt Freital (Stand 13.09.2023)



Bezüglich der Lärmbelastung im Stadtgebiet Freital wurden an allen kartierten Straßenabschnitten hohe Immissionspegel festgestellt. Demnach verzeichnen hauptsächlich die Hauptverkehrsstraßen Pegelwerte von L_{DEN}: über 75 dB[A] und L_{Night}: 65 - 69 dB[A] und die K 9077 Burgker Straße sowie der Abschnitt der Coschützer Straße L_{DEN}: 70 - 74 dB[A] und L_{Night}: 60 - 64 dB[A]. An Orten, wo hohe Lärmbelastungen mit einer hohen Siedlungsdichte zusammentreffen, entstehen starke Betroffenheiten. Die Ausdehnungen dieser Betroffenheiten werden im Lärmaktionsplan als „Noise Hotspots“ - Brennpunkte der tagesdurchschnittlichen bzw. nächtlichen Lärmbelästigung - bezeichnet. Innerhalb des Lärmaktionsplans wurden drei stark Betroffene Standorte festgestellt. Sie befinden sich alle entlang der Dresdener Straße und beziehen sich auf die Straßenabschnitte zwischen der Fichtestraße und Gutenbergstraße, im Kreuzungsbereich zur Wilsdruffer Straße sowie zwischen dem Turnergäßchen und der Rabenauer Straße.[136]

Neben den lärmbelasteten Gebieten werden im Rahmen des Lärmaktionsplanes „Ruhige Gebiete“ benannt, die hauptsächlich keinem störenden Verkehrs-, Industrie-, oder Freizeitlärm ausgesetzt sind. Den „Ruhigen Gebieten“ sollen die Bereiche zugeordnet werden, welche die Pegelwerte $L_{DEN} = 40$ dB[A] (im ländlichen Bereich) bzw. $L_{DEN} = 50$ dB[A] (in Ballungsräumen) nicht überschreiten. Innerstädtische Siedlungsbereiche sind diesbezüglich weitgehend ungeeignet. Als mögliche „Ruhige Gebiete“ werden demnach die Waldgebiete (Döhlener Wald und Niederhäslicher Hänge) sowie die umliegenden Natur- und Landschaftsschutzgebiete (NSG „Windberg“, LSG „Windberg“, NSG „Rabenauer Grund“, LSG „Rabenauer Grund“ und LSG „Burgartsberg“) eingestuft.[137]

[136] Ebd., S. 26.
[137] Ebd., S. 27.

Perspektivisch sollen die benannten möglichen ruhigen Gebiete als „Ruhige Gebiete“ ausgewiesen werden und im Zuge der kommunalen Bauleitplanung berücksichtigt werden. Überdies werden für lärmbelastete Gebiete Maßnahmen zur Lärmminderung angegeben.[138]

Kurzfristige Strategien, zur Lärmminderung u. a.:

- Senkung des Geschwindigkeitsniveaus auf den Hauptverkehrsstraßen durch Verkehrsregelung
- Instandhaltung der Fahrbahnoberflächen mit hochbelasteten bzw. schadhaften Straßenbelägen
- Passive Schallschutzmaßnahmen durch Schallschutzverglasungen

Mittelfristige Strategien zur Lärmminderung, u. a.:

- Verwendung von geräuschdämpfenden Fahrbahnbelägen
- Einbau von geschwindigkeitssenkenden Fahrbahnelementen
- Verstetigung des Straßenverkehrs durch die Umgestaltung von Knotenpunkten zu Kreisverkehrsplätzen
- Schallschutzwände, Anpflanzungen von Gehölzen nahe Hauptlärmquellen

Langfristige Strategien, zur Lärmminderung u. a.:

- Ergänzung des überregionalen Straßennetzes durch den Bau von Umgehungsstraßen zur Verlagerung und Bündelung von Verkehrsströmen sowie zur Reduzierung des innerörtlichen Schwerlastverkehrs
- Lärmmindernde Anpassung der Straßenraumgestaltung im Zusammenhang mit durch den Bau von Umgehungsstraßen möglichen innerstädtischen Rückbaumaßnahmen
- Einsatz geräuschärmerer Fahrzeuge im Stadt- und Regionalbusverkehr
- Lärmschutzgerechte Flächennutzungs- und Bauleitplanung
- Nutzung der Eigenabschirmung bei Neubauplanungen

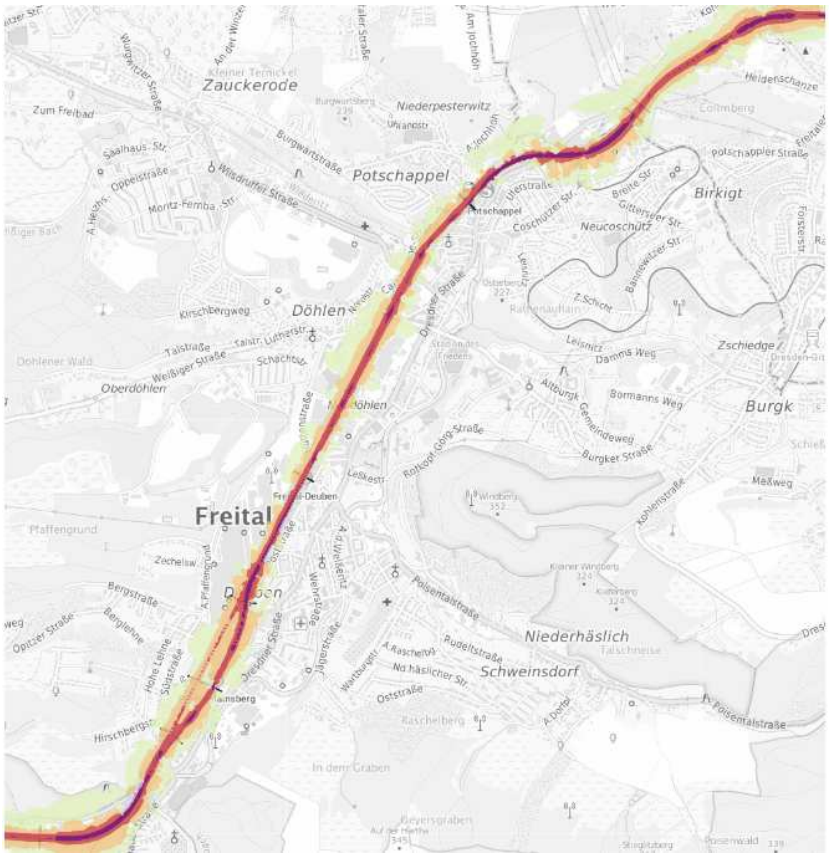
In Bezug auf die Flächennutzungsplanung wird im Lärmaktionsplan die Maßnahme festgelegt, dass keine neuen Wohnbauflächen an den Hauptverkehrswegen ausgewiesen bzw. Pufferzonen durch Mischbauflächendarstellung eingehalten werden sollen. Im Rahmen des FNP wird die konfliktfreie Planung von Nutzungen bzgl. Verkehrs- und Lärmentwicklung angestrebt. So befindet sich mit der geplanten Baufläche ZW1 lediglich eine Wohnbaufläche, die als Lückenschluss entlang der Wilsdruffer Straße fungiert, an den Hauptverkehrswegen.

Bezüglich der Lärmbelastung durch die **Bahntrassen** liegt eine Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes (Runde 4, Stand 30.06.2022) vor, siehe nachfolgende Abbildung.[139]

[138] Ebd., S. 28f.

[139] © Eisenbahn-Bundesamt (2022), © DB Netz AG, Bahn-Geodaten/Infrastrukturdaten (2021), © Bundesamt für Karto-graphie und Geodäsie 2022, Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf.

Abb. 14. Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes (Runde 4, Stand 30.06.2022)



Die Bahntrasse im Stadtgebiet Freital verläuft in weiten Teilen parallel zur Dresdner Straße, wodurch für die Gebäude entlang der Dresdner Straße zusätzliche Lärmbelastungen durch den Bahnverkehr entstehen. Insbesondere im Abschnitt zwischen den Bahnhöfen Freital-Potschappel und Freital-Hainsberg wirkt die dichte Bebauung an Schienenwegen schalldämmend. Die weiträumige Ausbreitung des Lärms mit Pegelwerten von 55 - 59 dB[A] ist in diesen Bereichen (bspw. entlang der Poststraße) stark eingeschränkt. Aufgrund der Nähe zur Bahntrasse und den dort auftretenden Pegelwerten von 60 - 64 dB[A], 65 - 69 dB[A] sowie 70 - 74 dB[A], entstehen für die vorgehend beschriebenen Gebäude starke Betroffenheiten. Entlang der hauptsächlich unbebauten nördlichen und westlichen Ortsteilgrenze von Somsdorf breitet sich Lärm mit Pegelwerten von 55 - 59 dB[A] besonders weiträumig aus.

Entlang der Wilsdruffer Straße (S 36) befindet sich eine geplante Wohnbaufläche ZW1, die im lärmbelasteten Gebiet liegt. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung wird die Stadt Freital Festsetzung zu ggf. notwendigen Lärmschutzmaßnahmen treffen.

Die Luftqualität im Freistaat Sachsen wird durch das Messprogramm des Freistaates geprüft. Die Lage der Messstationen entspricht den Kriterien der EU-Richtlinien. Sie sind in Gebieten mit hohen Luftschadstoffbelastungen (Ballungsräume und größere Städte), aber auch in ländlichen Gebieten, die den so genannten Hintergrundwert (Background) repräsentieren, installiert. Im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge ist keine Messstation vorhanden.

Ein Luftreinhalteplan liegt für das Stadtgebiet Freital nicht vor.

5.11 Wasserflächen

Die dominierende Wasserfläche innerhalb des Stadtgebietes Freital ist die Vereinigte Weißeritz, die in Hainsberg aus den zwei Quellflüssen Wilde Weißeritz und Rote Weißeritz entsteht, das Stadtgebiet im Nordosten von Potschappel verlässt und im Dresdner Stadtteil Cotta in die Elbe mündet. Die Vereinigte Weißeritz verläuft hauptsächlich östlich der Dresdner Straße und ist ein Gewässer I. Ordnung im Hauptflussgebiet der Elbe. Die Quellflüsse entspringen am tschechischen Erzgebirgskamm (Wilde Weißeritz) bzw. im Osterzgebirge (Rote Weißeritz) und erreichen das Stadtgebiet im Westen resp. Süden von Hainsberg. Sie gehören ebenfalls dem Hauptflussgebiet der Elbe an und stellen Gewässer I. Ordnung dar.

Das Gewässernetz der II. Ordnung besitzt im Stadtgebiet Freital eine Länge von ca. 70 km. Zu den bekanntesten Fließgewässern II. Ordnung gehören u. a. der Poisenbach, Hammerbach, Vorholzbach, Weißiger Bach, Burgker Bach, Kaitzbach, Somsdorfer Bach und die Wiederitz.[140]

Die größten Stillgewässer im Plangebiet stellen u. a. der Große und Kleine Hammerteich sowie die Teiche an den Franzosengräben dar. Des Weiteren sind kleinere Garten- und Parkteiche, Tümpel, Weiher, Löschteiche, Hochwasserrückhaltebecken und Versickerungsflächen vorhanden.

Die Ufer der Gewässer sowie die daran landeinwärts anschließenden Gewässerrandstreifen sind einschließlich ihres Bewuchses zu schützen. Die Bemessung der Gewässerrandstreifen ergibt sich aus § 38 Wasserhaushaltgesetz (WHG) in Verbindung mit § 24 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG). Innerorts ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m von der Böschungsoberkante des Gewässers einzuhalten, außerorts ein Gewässerrandstreifen von 10 m. Gewässerrandstreifen haben neben der Sicherung des Abflusses auch ökologische Funktionen, dienen der Wasserspeicherung und vermindern Stoffeinträge aus diffusen Quellen.

5.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen

Innerhalb der Stadt Freital liegen keine im kommunalen Eigentum befindlichen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen. Nachrichtlich dargestellt sind die vom Sächsischen Oberbergamt übermittelten Flächen (Bergbauberechtigung, Baubeschränkungsgebiet, Altbergbau, Restlöcher) sowie die Altdeponien (siehe Kap. 5.16). Weitere Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen sind nicht vorhanden oder geplant.

5.13 Flächen für die Landwirtschaft

Landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden sich hauptsächlich zwischen den dörflichen Ortsteilen und umgeben die ländlich geprägten bzw. ländlichen Siedlungsbereiche. Die landwirtschaftliche Fläche beträgt ca. 47 % der Gesamtfläche des Plangebietes. Die ca. 1.908 ha landwirtschaftlich genutzten Flächen werden entweder als Dauergrünland oder Ackerland genutzt.[141]

Die landwirtschaftlichen Betriebe im Stadtgebiet werden zum größten Teil als Haupterwerbsbetriebe geführt. Insgesamt sind 11 Landwirtschaftsbetriebe in der Stadt Freital ansässig, davon bewirtschaften 4 weniger als 10 ha, 3 zwischen 10 und 100 ha sowie 4 über 100 ha.[142]

[140] Große Kreisstadt Freital: Städtische Website, https://www.freital.de/Unsere-Stadt/Leben-Wohnen/Natur-Umwelt/Gewässer/, Stand 15.02.2023.
[141] Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Flächenerhebung nach Art der tats. Nutzung: Bodenfläche.
[142] Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Landwirtschaftliche Betriebe in Freital.

Flächenverluste sind für große geplante Bauflächen nennenswert. Bedingt durch die städtebauliche Vorgehensweise einer weiteren Konzentration von Siedlungstätigkeiten auf den Kernstadtbereich und die kernstadtnahen Siedlungsbereiche in Freital sowie einer teilweisen Arrondierung der Randbereiche wird der Entzug hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen soweit, wie möglich, minimiert.

Die geplanten Bauflächen bedingen den Entzug vorhandener Flächen für die Landwirtschaft:

- ca. 8,2 ha zugunsten Wohnbauflächen
- ca. 3,3 ha zugunsten Gewerbegebietsflächen
- ca. 2,6 ha zugunsten Sonderflächen
- ca. 0,7 ha zugunsten gemischter Bauflächen

5.14 Flächen für Wald

Der Waldanteil am Plangebiet beträgt ca. 20 % der Gesamtfläche.[143] Nach dem Bundeswaldgesetz § 2 Abs. 1 gilt als Wald jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Sicherungsstreifen, Lichtungen, Waldwiesen, Waldäsungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen.

Die Waldflächen wurden gemäß Luftbildauswertung sowie der vom Staatsbetrieb Sachsenforst übergebenen forstlichen Fachdaten in den FNP übernommen. Zu den größten Waldflächen im Untersuchungsgebiet gehören u. a. die Ausläufer des Tharandter Waldes (Weißeritztalhänge) im Südwesten, die des Poisenwaldes im Osten sowie das Waldgebiet Windberg Freital und das Waldgebiet Weißig.

Die ausgewiesenen Aufforstungsflächen basieren auf den Vorranggebieten Waldmehrung des Regionalplans (die wiederum u. a. die Daten zur Waldmehrungsplanung des Staatsbetriebs Sachsenforst zur Grundlage haben) und auf den aktuellen Daten zur Waldmehrungsplanung des Staatsbetriebs Sachsenforst, 2004[144]. Die Daten der Waldmehrungsplanung stellen lediglich dar, wo forstwirtschaftlich geeignete und sinnvoll zu bewirtschaftende Erstaufforstungsflächen liegen, auf welche die Erstaufforstung gelenkt werden soll. Eine rechtliche Verbindlichkeit, diese Flächen zu Wald zu entwickeln, besteht nicht. Die Stadt Freital stellt in dem vorliegenden Flächennutzungsplan nur die Vorranggebiete Waldmehrung des Regionalplans dar. Die Waldmehrungsflächen des Staatsbetriebs Sachsenforst werden nur in die Darstellung des FNP übernommen, wenn sie anderen geplanten Flächennutzungen der Stadt Freital nicht widersprechen.

Bei Bauflächen, die unmittelbar an Waldflächen angrenzen, ist im Zuge der Einordnung von baulichen Anlagen der Waldabstand (30 m) gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG zu berücksichtigen. Dies betrifft alle Gebäude sowie alle baulichen Anlagen mit Feuerstätten.

5.15 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt in § 8a das Verhältnis zwischen naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Baurecht unmittelbar. Im Rahmen der Bauleitplanung ist über die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes zu entscheiden, wenn Eingriffe zu erwarten sind. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des

[143] Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Flächenerhebung nach Art der tats. Nutzung: Bodenfläche.
[144] Staatsbetrieb Sachsenforst: Datenauskunft vom 22.11.2022.

Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima berücksichtigen.

Als ökologische Grundlage des Flächennutzungsplans liegt der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan für die Stadt Freital vor, der parallel zur Aufstellung des vorliegenden Flächennutzungsplans erarbeitet wird.

Im Landschaftsplan wurde der Naturhaushalt hinsichtlich seiner Teilfunktionen Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Arten und Biotopschutz analysiert und bewertet sowie die Eignung des Plangebietes zur landschaftsbezogenen Erholungsnutzung (Landschaftsbild) untersucht und dokumentiert. Daraus ergeben sich Leitlinien der Entwicklung des Gebietes der Stadt Freital sowie landschaftsplanerische Entwicklungsempfehlungen.

Auf der Grundlage der Landschaftsplanung zeigt der FNP der Stadt Freital Flächen auf, die aus verschiedenen Gründen (Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Klima, Schutz und Entwicklung der Lebensräume von Flora und Fauna, Schutz und Entwicklung der Kulturlandschaft) der Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen von Natur und Landschaft dienen sollen und deshalb eine baulichen Nutzung ausschließen. Der Landschaftsplan ist als landschaftsplanerisches Fachgutachten in den Flächennutzungsplan zu integrieren, soweit die Darstellungen hierzu geeignet sind.

Es erfolgte eine Unterscheidung zwischen bereits rechtlich gebundenen Flächen (z. B. durch verbindliche Bauleitpläne bzw. Ergänzungssatzungen, Straßenbauvorhaben) und geplanten Flächen, die als Ausgleichsflächen für Vorhaben im Stadtgebiet zur Verfügung stehen.

Gemäß Grundsatz G 2.2.1.1 des Landesentwicklungsplanes 2013 soll die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden. Im Landschaftsplan wurde das Stadtgebiet Freital hinsichtlich potentieller Entsiegelungsflächen analysiert. Aus fachlicher Sicht eignen sich im Stadtgebiet die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Flächen für eine Entsiegelung.

Tabelle 16: Entsiegelungsflächen der Stadt Freital

Maßnahme	Nummer	Fläche (ha)	Lage
Entsiegelung und Renaturierung von Flächen	M ER1	0,50	Gemarkung Kleinnaundorf, nordöstlich der Ortslage
	M ER2	0,84	Gemarkung Schweinsdorf, nördlich der geplanten Wohnfläche
	M ER3	0,48	Gemarkung Kleinnaundorf, südlich der Kohlenstraße
	M ER4	0,61	Gemarkung Coßmannsdorf, südlich der Straßenmeisterei
	Summe	**2,43**	

Im Flächennutzungsplan werden weitere Entwicklungsbereiche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt. Sie konkretisieren gemäß den landesplanerischen Vorgaben die Vorranggebiete für Natur und Landschaft und die Vorranggebiete Waldmehrung des Regionalplans sowie weitere Aspekte der Schutzgüter. Die Entwicklungsbereiche sind aus landschaftspflegerischer Sicht als Defizitgebiete mit Aufwertungsnotwendigkeit eingeschätzt worden und tragen damit vor allem in „Bereichen der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ oder in „Sa-

nierungsbedürftigen Bereichen der Landschaft“ zur Umsetzung von Entwicklungserfordernissen bei. Sie können als potentielle Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB betrachtet werden. Die innerhalb der Flächen erforderlichen Maßnahmen sind im Landschaftsplan der Stadt Freital näher beschrieben.

Tabelle 17: Potentielle Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (nicht abschließend)

Maßnahme	Nummer	Fläche (ha)	Lage
Sanierung von Stillgewässern	M TS1	0,06	Gemarkung Wurgwitz, Teich an der Teichweise
	M TS2	0,09	Gemarkung Somsdorf, Tümpel am Steinhübel
	M TS3	0,09	Gemarkung Somsdorf, Weiher am Hathenbach
	M TS4	0,13	Gemarkung Niederhäslich, Teich Heilborngraben
	M TS5	0,06	Gemarkung, Niederhäslich, Tümpel am Windbergbad
	Summe	**0,43**	
Sanierung von Fließgewässern und Anlage Gewässerbegleitvegetation	M RG1	0,73	Gemarkung Niederhermsdorf, südlich der Ortslage
	Summe	**0,73**	
Neuanlage und dauerhafte Erhaltung von Grünland	M G1	2,54	Gemarkung Kleinnaundorf, nördlich der Kohlenstraße
	M G2	1,44	Gemarkung Somsdorf, südliche Stadtgebietsgrenze
	M G3	0,98	Gemarkung Niederhäslich, südlich der Wohnbebauung
	M G4	1,50	Gemarkung Kleinnaundorf, nördlich der Siedlungslage
	Summe	**6,47**	
Extensivierung von bereits bestehendem Grünland	M EG1	2,88	Gemarkung Oberpesterwitz, zwischen den Ortslagen
	M EG2	10,54	Gemarkung Saalhausen, südwestlich der Ortslage
	M EG3	3,16	Gemarkung Saalhausen, südwestlich der Ortslage
	M EG4	5,85	Gemarkung Wurgwitz, nördlicher Stadtgebietsrand
	M EG5	4,33	Gemarkung Wurgwitz, nördlicher Stadtgebietsrand
	Summe	**26,76**	
Anlage von Feldgehölzen	M FG1	1,93	Gemarkung Niederhermsdorf, innerhalb der offenen Agrarflächen
	M FG2	0,47	Gemarkung Niederhermsdorf, nördlich der Siedlungslage
	M FG3	0,67	Gemarkung Niederhermsdorf, innerhalb der offenen Agrarflächen
	M FG4	0,18	Gemarkung Niederhermsdorf, innerhalb der offenen Agrarflächen
	Summe	**3,26**	
Wiederanlage historischer Alleen	M AL1	1,32	Straße zum Weinberg zwischen den Gemarkungen Kohlsdorf und Oberpesterwitz
	M AL2	1,74	Gemarkung Kleinnaundorf, entlang der Kohlenstraße
	M AL3	0,68	Gemarkung Weißig, Deubener Weg
	Summe	**3,75**	
Aufforstung naturnaher Laubmischwälder und Entwicklung strukturreicher Waldmäntel	M A1	12,46	Gemarkung Schweinsdorf, südlich der Ortslage
	M A2	10,03	Gemarkung Somsdorf, nördlich der Ortslage
	M A3	27,64	Gemarkung Somsdorf, südlich der Wohnbebauung
	M A4	3,81	Gemarkung Somsdorf, südwestlicher Plangebietsrand
	M A5	2,44	Gemarkung Somsdorf, südwestlicher Plangebietsrand
	M A6	0,56	Gemarkung Somsdorf, südwestlicher Plangebietsrand
	M A7	0,89	Gemarkung Somsdorf, an der Grenze zur Gemarkung Coßmannsdorf
	M A8	1,99	Gemarkung Schweinsdorf, südlich an bestehendes Waldstück angrenzend
	M A9	1,29	Gemarkung Kleinnaundorf, westlich der Wohnbebauung
	M A10	18,14	Gemarkung Döhlen, südlich der Wohnbebauung
	M A11	0,99	Gemarkung Wurgwitz, nördlicher Stadtgebietsrand
	M A12	0,85	Gemarkung Wurgwitz, nördlicher Stadtgebietsrand
	Summe	**81,09**	
GESAMT	*SUMME*	**122,49**	

Die dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nicht ausschließlich als Kompensationsflächen für Eingriffe durch bauleitplanerische Entwicklungen zu sehen. Vielmehr sind auch sonstige kommunale, verbandsinitiierte, gemeindeübergeordnete oder anderweitige landschaftspflegerische Entwicklungsmaßnahmen in diesen Bereichen durchführbar. Eine Zuordnung von Eingriffsflächen zu Ausgleichsflächen erfolgt nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, hier wird auf die Steuerung und das Entwicklungsgebot durch die verbindliche Bauleitplanung verwiesen.

Neben den aus dem Landschaftsplan abgeleiteten Maßnahmenflächen sind die bereits rechtlich verbindlich festgesetzten Maßnahmenflächen aus B-Plänen und Satzungen der Stadt im Flächennutzungsplan dargestellt, soweit das maßstabsbedingt möglich ist. Diese sind als Kompensationsflächen rechtsverbindlichen B-Plänen und Satzungen der Stadt (siehe Kap. 3.6) zugeordnet.

Ergänzend werden bereits umgesetzte, gesicherte Flächen für Kompensationsmaßnahmen aus Planfeststellungsverfahren und sonstigen Vorhaben für das Stadtgebiet Freital mit Datenstand vom Mai 2022 nachrichtlich dargestellt, sofern sie im Maßstab des FNP darstellbar sind.

5.16 Kennzeichnungen von Flächen (§ 5 Abs. 3 BauGB)

Im FNP sollen gekennzeichnet werden:

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
- für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

5.16.1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Im Plangebiet sind Hochwasserrisikogebiet entlang der Wilden Weißeritz, der Roten Weißeritz, der Vereinigten Weißeritz, der Wiederitz, des Hammerbaches sowie des Kaitzbaches erfasst und in die Darstellungen des FNP übernommen. Innerhalb der Hochwasserrisikogebiete ist für die Errichtung oder wesentliche Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich eine dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepasste Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik nach Maßgabe des § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorgeschrieben. (siehe auch Kap. 5.18)

Die geplanten Bauflächen liegen bis auf die geplante Wohnbaufläche in Deuben am Sachsenplatz, DW1 und in Teilen die geplante Mischbaufläche in Potschappel, Platz der Jugend, PM1, außerhalb der vorhandenen Hochwasserrisikogebiete.

5.16.2 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind[145]

Im Plangebiet befinden sich mehrere Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen. Für geplante Baumaßnahmen in diesen Geltungsbereichen wird deshalb empfohlen, vor Beginn entsprechend § 7 Abs. 1 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) vom 28. Februar 2022

[145] Sächsisches Oberbergamt: Stellungnahme vom 06.05.2022.

(SächsGVBl. S. 191) konkrete objektbezogene bergbehördliche Auskünfte beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen.

Weiterhin befinden sich die Restlöcher mehrerer alter Tagebaue (Steinbrüche und Lehmgruben) im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes. Für die Tagebaurestlöcher ergibt sich die ordnungspolizeiliche Zuständigkeit des Sächsischen Oberbergamtes aus dem § 2 der SächsHohlrVO.

5.16.3 Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Altablagerungen und Altstandorte können zu Gefährdungen von Mensch, Natur und Umwelt führen. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn diese im Bereich von Siedlungen oder Erholungsflächen liegen.

Die bekannten Altlastenstandorte und Altablagerungen werden in Anlage 3 entsprechend dem aktuellen Datenbestand des Umweltamtes, Referat Abfall/Boden/Altlasten des Landratsamts Sächsische Schweiz-Osterzgebirge aufgeführt.[146] Alle Standorte sind mit Altlastenkennziffer in der thematischen Karte K-4 Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebiete/Altlasten zum FNP der Stadt Freital dargestellt.

Im Plangebiet befinden sich drei Altdeponien (AD), die durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) im Stadtgebiet bewirtschaftet werden und in Zuständigkeit der Landesdirektion liegen:[147,148]

- AD Schlammteich 2, SALKA-Nr. 90 100 202, östlich in Weißig
- AD Schlammteich 3, SALKA-Nr. 90 100 203, östlich in Weißig
- AD Pesterwitz, SALKA-Nr. 90 100 274, zentral in Pesterwitz

Des Weiteren befindet sich im Plangebiet die Hausmüllumladestation Freital Saugrund mit angeschlossenem Wertstoffhof (Schachtstraße 107) ebenfalls in der Verantwortung des ZAOE.[149]

Es handelt sich bei den vier Deponien um sanierte Altdeponien. Für diese liegen rechtskräftige Bescheide zur Stilllegung vor, die bezüglich einer Nachnutzung vorschreiben, dass Abgrabungen und Beschädigungen der Oberflächenabdeckung nicht zulässig sind. Eine Nutzung der Deponieflächen ist lediglich als Dauergrünland möglich.[150]

In Zuständigkeit der Landesdirektion liegt außerdem die Betriebsdeponie Hüttengrundhalde in der Gemarkung Döhlen, welche sich in der Stilllegungsphase befindet.

Die geplanten Bauflächen liegen überwiegend außerhalb der gekennzeichneten Altlastenstandorte und Altablagerungen. Auf der geplanten Sonderbaufläche GBSO1 an der Burgker Straße befindet sich die altlastverdächtige Fläche zur Altablagerung „Freilichtbühne“. Zudem ist auf der geplanten Gewerbefläche (WuG1) die altlastverdächtige Fläche zur Altablagerung „Zöllmener Straße“ verortet. Die geplante Wohnfläche BW1 entlang der Gitterseer Straße beinhaltet den Altstandort „ehemalige Holzverarbeitung Freital“ und im Bereich der geplanten Baufläche GBM1 am Bergerschachtweg befindet sich die altlastverdächtige Fläche „Ausbau Pirna GmbH“.

[146] Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge: Stellungnahme vom 12.05.2022.
[147] Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE): Stellungnahme vom 25.04.2022.
[148] Landesdirektion Sachsen, Referat 43 Raumordnung: Stellungnahme vom 13.09.2023.
[149] Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE): Stellungnahme vom 25.04.2022.
[150] Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE): Stellungnahme vom 05.09.2023.

Überdies werden in der vorliegenden Flächennutzungsplanung die übrigen bestehenden Nutzungen im Bereich von Altstandorten und Altablagerungen unverändert beibehalten. Handlungsbedarf besteht somit auf den benannten Flächen, konkretisiert wird dies in den nachfolgenden Planverfahren. Für die übrigen Altablagerungen und Altstandorte entstehen keine Nutzungskonflikte.

5.16.4 Natürliche Radioaktivität[151]

Das Plangebiet befindet sich außerdem zu großen Teilen in der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 21 (Freital). In diesem Gebiet befinden sich eine Vielzahl von Objekten des Alt-, Steinkohle-, aber auch Uranerzbergbaus und es werden bei Baumaßnahmen 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. Es besteht aber auch die Möglichkeit, dass natürliche Gegebenheiten (ausstreichende geologische Formationen der Steinkohlelagerstätte) Ursachen einer erhöhten Gammastrahlung sind.

5.17 Nachrichtliche Übernahme von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind (§ 5 Abs. 4 BauGB)

Der FNP soll auch Planungen oder sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind nachrichtlich darstellen. Dies dient dem Ziel, in einem Plan die Gesamtheit der raumwirksamen Regelungen darzustellen und damit einen planerischen Überblick über das Stadtgebiet zu erhalten. Bedeutsam sind hier insbesondere die Straßenbauvorhaben, die wasserrechtlichen Regelungen, insbesondere die Wasserschutzgebiete sowie die Regelungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Sächsischen Naturschutzgesetz.

5.17.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Dargestellt sind in der thematischen Karte K-1 Naturschutz die besonders geschützten Biotope auf Grundlage der am 26.03.2024 und 10.06.2024 übergebenen Daten des LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Umweltamt – Referat Naturschutz sowie die Daten der Waldbiotopkartierung des Staatbetriebs Sachsenforst (Stand: 20.12.2019), die Schutzgebietsgrenzen nach Landesnaturschutzrecht sowie nach europäischem Naturschutzrecht.

Auch die Lebensraumtypen, die Tendenzen des Biotopschutzes darstellen, bzw. zum Teil sogar geschützte Biotope nach Bundesnaturschutzgesetz sind (§ 30 BNatSchG für Bergwiesen und Frischwiesen/LRT 6510/LRT 6520), im Stadtgebiet Freital ausschließlich LRT 6510 (Mähwiesen), sind ebenfalls in der thematischen Karte K-1 Naturschutz zum FNP dargestellt.

Die (potenziell) wertvollen Biotope der Selektiven Biotopkartierung SBK 2 und SBK 3 wurden aufgrund der Aktualität nicht übernommen. Die SBK2 enthält landesweit kartierte Biotope, die von 1994 bis 2002 aufgenommen wurden. Die SBK3 bezieht sich auf Biotopkartierungen von 2006 bis 2008 im Bereich ausgewählter topographischer Karten.

[151] Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Stellungnahme vom 28.09.2023.

Besonders geschützte Biotope im Sinne des § 21 SächsNatSchG sind bei entsprechender Ausprägung vor Zerstörung oder Beeinträchtigung gesetzlich geschützt. Gemäß Naturschutzgesetz führen die Unteren Naturschutzbehörden Verzeichnisse über die besonders geschützten Biotope. Diese wurden nachrichtlich in die thematische Karte K-1 Naturschutz übernommen. Das Verzeichnis gesetzlich geschützter Biotope ist als Anlage 4 dem FNP beigefügt. Die zugrunde gelegte Biotopkartierung ist als nicht abschließend zu betrachten, da die Biotopkartierungen größtenteils sehr alt sind und einer redaktionellen Überarbeitung bedürfen. Darüber hinaus können im Gebiet weitere, bisher verborgene Biotope vorhanden sein oder sich seit dem Zeitpunkt der Erfassung, durch Nutzungsaufgabe, Renaturierung o. ä. entwickelt haben. Diese verfügen auch ohne Verwaltungsakt bzw. ohne Eintragung in das amtliche Verzeichnis über einen gesetzlichen Status nach § 21 SächsNatSchG. Eigene vegetationskundliche Untersuchungen von neu überplanten Flächen wurden nicht vorgenommen. Bei weiteren Planungen sind genauere Untersuchungen der vorhandenen Vegetation und ggf. Fauna erforderlich.

Da der Flächennutzungsplan die Grundzüge der Flächennutzung darstellt, sind besonders geschützte Biotope auch innerhalb der dargestellten Bauflächen zu beachten. Insbesondere innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen ist eine Überlagerung in einer Planzeichnung aus Gründen der Lesbarkeit nicht möglich.

Artenschutzbelange gemäß §§ 44 ff BNatSchG sowie Biotopschutzbelange gemäß § 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG können in verbindlichen Bauleitplanungen und/oder in konkreten Bauantragsverfahren stets relevant werden. Das gleiche gilt für geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatschG, die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Freital vom 18.03.2003 unter Schutz gestellt sind.

Prägend für das Plangebiet sind die im Plangebiet vorkommenden **Landschaftsschutzgebiete** (LSG). Dies sind zum einen das LSG „Windberg", welches Teile des Windbergs sowie eine größere landwirtschaftlich genutzte Fläche im Südwesten des Ortsteils Kleinnaundorf umfasst, und das LSG „Burgwartsberg“ südlich von Pesterwitz, welches sich vom Burgwartsberg in nordwestlicher Richtung bis zum Almabach ausdehnt. Zum anderen ist dies das LSG „Rote Weißeritz, Poisenwald und Lerchenberg“, welches aus dem LSG „Poisenwald“ und dem LSG „Tal der Roten Weißeritz“ neu durch die Untere Naturschutzbehörde gefasst wurde. Die Verordnung trat am 04.03.2025 in Kraft. Das LSG „Rote Weißeritz, Poisenwald und Lerchenberg“ tangiert das Stadtgebiet von Freital am südöstlichen Rand.

Die geplanten Bauflächenausweisungen des FNP liegen alle außerhalb der Landschaftsschutzgebiete.

Das **Naturschutzgebiet** (NSG) „Weißeritztalhänge“ erstreckt sich entlang der Wilden Weißeritz im südwestlichen Plangebiet. Im südlichen Plangebiet zwischen den Ortsteilen Somsdorf und Hainsberg befindet sich außerdem das Naturschutzgebiet „Rabenauer Grund“ entlang der Roten Weißeritz. Dagegen erstreckt sich das Naturschutzgebiet „Windberg Freital“ vom Windberg, über den kleinen Windberg und Kieferberg bis zur östlichen Plangebietsgrenze.

Im Gebiet der Stadt Freital existieren folgende **Flächennaturdenkmale** (FND):

- Grünes Tälchen/Kirschberg SG NR WRK 082
- Halbtrockenrasen westlich der Winzerei SG NR WRK 041
- Pesterwitzer Weinberg SG NR WRK 084
- Müllerscher Weinberg SG NR WRK 085
- Ternickel SG NR WRK 081
- vier Feldraine mit Hochhecken in Pesterwitz SG NR WRK 083

- ehemalige Sauerkirschplantage Pesterwitz SG NR WRK 063
- zwei Remisen und Schlehdornhecken Niederhermsdorf SG NR WRK 062
- zweimal Gelber Fingerhut Deuben SG NR WRK 025

In der Stadt Freital existieren außerdem folgende **Naturdenkmale** (ND):

- „Pesteiche“ in Oberpesterwitz ND NR wrk 015
- Vier Edelkastanien im ehemaligen Gutsgarten an der Straße nach Rabenau ND NR wrk 040
- Stieleiche an der alten Spinnerei in Freital-Coßmannsdorf ND NR wrk 041
- Rotbuche aus dem 18. Jahrhundert im Heilsberger Park ND NR wrk 042
- Stieleiche an der Weinbergsiedlung in Freital-Hainsberg ND NR wrk 044
- Stieleiche sog. „Grenzeiche“ im Grünen Tälchen am Hammerbach Oberpesterwitz ND NR wrk 059
- Winterlinde am Lindenweg zwischen Kleinopitz und Unterweissig ND NR wrk 063
- Eibe im Pfarrgarten in Somsdorf ND NR wrk 064
- Vier Stieleichen am Eingang zum Friedhof in Somsdorf ND NR wrk 065
- Traubeneiche in der Ortsmitte von Somsdorf ND NR wrk 066
- Sommerlinde an der Zöllmener Straße in Wurgwitz ND NR wrk 069
- Quelle „Schafborn“ bei Oberpesterwitz ND NR wrk 082
- Quelle Böhlbrunnen nördlich Wurgwitz ND NR wrk 083
- Quelle des Kaitzbaches westlich Kleinnaundorf ND NR wrk 084
- Blutbuche am Clemens-Hanusch-Weg in Freital-Niederhäslich ND NR wrk 102

Innerhalb des Gebietes der Stadt Freital liegen drei Natura-2000-Gebiete. Diese umfassen sowohl FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union) als auch SPA-Gebiete (Vogelschutz-Richtlinie der Europäischen Union).

FFH-Gebiete: „Täler von Vereinigter und Wilder Weißeritz“ („Untere Wilde Weißeritz“, „Weißiger Wald“, „NSG Windberg“, „Am Jochhöh“ (SN NR 037E)),
„Täler von Roter Weißeritz und Oelsabach " („Rote Weißeritz Nord“ (SN NR 036E))

SPA-Gebiete: „Weißeritztäler" (LANDINT NR 64).

Außerdem befindet sich im Gebiet der Stadt Freital drei Geotope, welche in der Planzeichnung des FNP nachrichtlich dargestellt sind[152]:

Geotop-Nr.	Geotop-Name	Schutzstaus
546	Steinbruch am Eichberg in Potschappel	kein Schutzstatus bekannt
549	Backofenfelsen	Naturdenkmal
1005	Karsdorfer Störung	kein Schutzstatus bekannt

5.17.2 Kulturdenkmale

Im gesamten Plangebiet existieren geschützte Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG. Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB werden nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Liste der Kulturdenkmale wird stets fortgeschrieben und ist nicht abgeschlossen.

Bodendenkmale

Das Plangebiet ist Teil einer archäologisch vielseitigen Kulturlandschaft. Insbesondere sind die Ortslagen der Stadt Freital Standorte einer bis ins Mittelalter zurückreichenden Ansiedlung.

[152] Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Stellungnahme vom 28.09.2023.

Jegliche archäologischen Fundstellen sind geschützte Kulturdenkmale gemäß § 2 SächsDSchG. Die bisher bekannt gewordenen Fundstellen sind in der thematischen Karte K-2 Archäologische und Kulturdenkmale zum FNP nachrichtlich gekennzeichnet. Die Auflistung ist in Anlage 1 zum Begründungstext aufgeführt.

Der Bestand an archäologischen Denkmalen kann tatsächlich wesentlich umfangreicher sein, da das Plangebiet Teil einer archäologisch vielschichtig geprägten Kulturlandschaft ist; von vorbereitenden Untersuchungen vor der Inanspruchnahme von Bau- und Abbauflächen ist auszugehen.

Im Bereich der auf der thematischen Karte K-2 eingetragenen Kulturdenkmale sollten Bodeneingriffe gänzlich vermieden resp. auf ein Minimum reduziert werden, um die archäologische Substanz mit ihrem weitgefächerten und unersetzbaren Quellenwert nicht zu zerstören. Eine diesen Gesichtspunkt berücksichtigende planerische Einbeziehung und Sicherung archäologischer Denkmale/Denkmalzonen ist in höchstem Maße wünschens- und erstrebenswert. Eine archäologische Ausgrabung, die letztlich die Zerstörung eines Bodendenkmals bedeutet, sollte nur als letzte Möglichkeit in Betracht gezogen werden.

Baudenkmale
Die amtlichen Listen der Kulturdenkmale enthalten Sachgesamtheiten und Einzeldenkmale. Die Auflistung ist in Anlage 2 zum Begründungstext aufgeführt.

Als **Sachgesamtheit** sind im Stadtgebiet Freital u. a. die „Bergbaumonumente Freital“ als wichtiges bergbaugeschichtliches und ortsgeschichtliches Zeugnis der Stadt, die „Weißeritztalbahn“ als eine der ältesten Schmalspurbahnen Deutschlands mit geschichtlichem, wissenschaftlich-dokumentarischem, landschaftsgestaltendem sowie Seltenheitswert und bspw. die „Wohnanlage Albert-Schweitzer-Straße, August-Bebel-Straße“ mit geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung geschützt.

Zudem befinden sich im Stadtgebiet die Sachgesamtheiten „Schloss Burgk“, „Jochhöhschlösschen“, „Raschelbergsiedlung“, „Windbergbahn“, „Bezirksanstalt (ehem.)“, „Georgenkirche und Kirchhof“, „Friedhof Somsdorf“, „Hoffnungskirche mit Kirchhof und Torhaus“, „Heilsberger Freigut (sog. Engländerei) mit Park (sog. Heilsberger Park)“, „Lutherkirche mit Kirchhof und Denkmalhalle“, „Friedhof Döhlen“, „Friedhof Deuben“, „Friedhof Kleinnaundorf mit Feierhalle“ und „St. Jakobuskirche mit Kirchhof und Friedhof“. Flächenhafte dem Denkmalschutz unterliegende Gebiete (Sachgesamtheiten) wurden entsprechend des aktuellen Datenbestandes in der Planzeichnung zum FNP übernommen.

Die Kulturdenkmallisten der Stadt Freital enthalten darüber hinaus eine Vielzahl von **Einzeldenkmalen**, deren Bestand auf der Grundlage des SächsDSchG zu sichern ist. Wegen der Vielzahl der Einzelobjekte sind diese in der thematischen Karte K-2 Archäologische und Kulturdenkmale zum FNP dargestellt und in Anlage 2 zum Begründungstext aufgeführt.

Die in der Planung ausgewiesenen Kulturdenkmale (Sachgesamtheiten, Gartendenkmale, Einzeldenkmale) sind im Rahmen des Um- und Ausbaus denkmalgerecht zu erhalten bzw. denkmalpflegerisch instand zu setzen. Die diesbezüglichen Maßnahmen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bzw. der denkmalschutzrechtlichen Zustimmung zur Baugenehmigung. Aus Gründen des Umgebungsschutzes (§ 12 Abs. 2 SächsDSchG) von Kulturdenkmalen, welcher auch und besonders bei Gartendenkmalen gilt und zu beachten ist (hier u. a. auch Sichtachsen, Bezüge in den Landschaftsraum etc.) sind auch alle baulichen Ergänzungen als auch Änderungen von Grundstücksnutzungen in Denkmalumgebung mit den Denkmalbehörden abzustimmen und genehmigungspflichtig.

5.17.3 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V. mit dem SächsWG durch Verordnung festgesetzt. Im Plangebiet existieren keine festgesetzten Wasserschutzgebiete.

5.17.4 Bundesbergrecht

Auf dem Gebiet der Stadt Freital befindet sich weitreichender Alt- und Wismutbergbau. Daher ist für jedes Vorhaben, welches sich aus dem FNP herleitet, im Einzelfall in Abstimmung mit dem Oberbergamt zu prüfen, ob Bergbau betroffen ist.
Innerhalb des Stadtgebietes Freital befindet sich eine Vielzahl von Bergbauberechtigungen sowie unter Bergaufsicht stehenden Betrieben, siehe nachfolgende Tabelle. Sollten in diesen Bereichen Bauvorhaben geplant sein, ist der Rechtsinhaber zu beteiligen.

Tabelle 18: Bergbauberechtigungen und unter Bergaufsicht stehende Betriebe

Objektname	Nummer	Rechtinhaber	Bodenschatz/Status
HBP, RBP Lehmgrube Freital- Baustoffwerk Freital	8312	Ziegelwerk Freital Eder GmbH Wilsdruffer Straße 25 01705 Freital	tonige Gesteine
BWE Freital	3018	Ziegelwerk Freital Eder GmbH	tonige Gesteine
HBP, RBP, ABP Steinbruch Wurgwitz	8314	Eiffage Infra-Ost GmbH Steinbruchweg 2 01723 Wilsdruff	Gesteine zur Herstellung von Schotter und Split
BEW Wurgwitz 3	2770	Eiffage Infra-Ost GmbH	Gesteine zur Herstellung von Schotter und Split
ABP NL Königstein Standort DD-Gittersee	7537	Wismut GmbH Jagschänkenstr. 29 09117 Chemnitz	Wiedernutzbarmachung
Erlaubnis Erzgebirge	1680	Beak Consultants GmbH Am St. Niclas Schacht 13 09599 Freiberg	u. a. Erze
Besucherbergwerk Tagesstrecke Oberes Revier Burgk	7715	Museum Städt. Sammlungen Freital auf Schloss Burgk Altburgk 61 01705 Freital	

BEW – Bewilligung
BWE – Bergwerkseigentum
HBP - Hauptbetriebsplan
RBP - Rahmenbetriebsplan
ABP – Abschlussbetriebsplan

Innerhalb des Stadtgebietes existiert ein Baubeschränkungsgebiet gem. §§ 107 bis 109 Bundesberggesetz (BBergG). Gemäß § 108 BBergG bedarf die für die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen innerhalb von Baubeschränkungsgebieten erforderliche Genehmigungen oder Zustimmung oder eine diese einschließende Genehmigung die Zustimmung des Sächsischen Oberbergamtes.

Im Geltungsbereich befinden sich Flächen, die dem § 110 BBergG (Anpassungspflicht) unterliegen, siehe vorherige Tabelle. Für Baumaßnahmen im Einwirkungsbereich bergbaulichen Arbeiten sind Auskünfte beim bergbaubetreibenden Unternehmen (Wismut GmbH) einzuholen,

inwieweit eine Beeinträchtigung der Oberfläche zu besorgen ist, die den vorbeugenden Schutz baulicher Anlagen erforderlich macht.

Alle vom Sächsischen Oberbergamt übermittelten Flächen sind im FNP als Weißfläche dargestellt (siehe Kap. 6). Weitere Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen sind nicht vorhanden oder geplant.

5.17.5 Radon[153]

Das Stadtgebiet Freital liegt in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet. Aufgrund dessen sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen.

5.17.6 Straßenbauvorhaben

Nach Aussage des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr werden zurzeit keine Vorhaben an Bundes- und Staatsstraßen geplant, die im FNP zu berücksichtigen wären. An der S 193 ist zwischen dem Netzknoten (NK) 5047026 (Rabenau) und NK 5047027 (Hainsberg) ein bestätigter Bedarf an Radverkehr-Anlagen gemäß der Radverkehrskonzeption 2019 registriert, allerdings ohne Planung.

5.18 Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 5 Abs. 4a BauGB)

5.18.1 Überschwemmungsgebiete

Ein Überschwemmungsgebiet ist nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V. mit § 72 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) ein Gebiet, das bei Hochwasser überschwemmt, durchflossen oder für die Hochwasserentlastung oder -rückhaltung beansprucht wird. Die Schutzvorschriften in Überschwemmungsgebieten sind in § 78 WHG geregelt. U. a. sind die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen oder Satzungen nach dem BauGB (ausgenommen Bauleitpläne für Häfen oder Werften) in den festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB (Einzelbauvorhaben) kann unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 WHG durch die zuständige Behörde nach Einzelfallprüfung zugelassen werden.

Mit Inkrafttreten des Hochwasserschutzgesetzes II vom 30.06.2017 (BGBl. 2017 I Nr. 44, S. 2193) gilt das WHG vom 31.07.2009 ab dem 5.1.2018 in geänderter Fassung. Aufgrund weiterer Änderungen gilt aktuell das WHG vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5). Dementsprechend sind in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften gemäß §§ 78, 78a und 78c WHG sowie die zusätzlichen Anforderungen nach § 73 SächsWG zu berücksichtigen.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete existieren im Stadtgebiet Freital entlang der Wilden Weißeritz, der Roten Weißeritz, der Vereinigten Weißeritz sowie der Wiederitz.

Die festgesetzten Überschwemmungsgebiete sind im FNP dargestellt. Geplante Bauflächen bis auf die geplante Wohnbaufläche in Deuben am Sachsenplatz, DW1, liegen nicht innerhalb der Überschwemmungsgebiete.

[153] Ebd.

5.18.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Für das Gebiet der Stadt Freital liegen Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen vor. Diese Karten geben Auskunft über die von Hochwasser betroffenen Flächen sowie das Ausmaß der Gefahren und Risiken. Die Darstellung des Extremhochwassers dokumentiert das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Im Stadtgebiet Freital sind für folgende Fließgewässer Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ausgewiesen:

- Wilden Weißeritz
- Roten Weißeritz
- Vereinigten Weißeritz
- Wiederitz
- Hammerbach
- Kaitzbach

Die sich in den aufgeführten Schutzgebieten ergebenden Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Die geplanten Bauflächen liegen bis auf die geplante Wohnbaufläche in Deuben am Sachsenplatz, DW1 und in Teilen die geplante Mischbaufläche in Potschappel, Platz der Jugend, PM1, außerhalb der vorhandenen Hochwasserrisikogebiete.

Die thematische Karte K-4 Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebiete/Altlasten zeigt die Flächen, welche bei einem 100-jährigen Hochwasser HQ_{100} und einem Extremhochwasser HQ_{extrem} überflutet würden, und ist in zwei Kartenteile A Bestand und B Planung unterteilt. Im Teil A Bestand ist die rechtkräftig beschlossene Kartierung abgebildet. Zwischenzeitlich wurden verschiedene Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt, die Änderungen im bestehenden Gefahrenbild der Hochwasserereignisse bewirken. Die betreffende Kartierung befindet sich aktuell in Aufstellung und wird in der thematischen Karte K-4 Teil B Planung dargestellt. In die Darstellung des FNP ist jeweils nur die zurzeit rechtskräftige Fassung übernommen.

6 Aus dem Flächennutzungsplan ausgenommene Flächen („Weißflächendarstellung“)

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Stadt- bzw. Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt bzw. Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Aus dem Flächennutzungsplan können aber Flächen und sonstige Darstellungen ausgenommen werden, wenn dadurch die nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB darzustellenden Grundzüge nicht berührt werden und die Stadt bzw. Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen; in der Begründung sind die Gründe hierfür darzulegen.

Die Lehmgrube Freital- Baustoffwerk Freital (Rechtinhaber: Ziegelwerk Freital Eder GmbH) und der Steinbruch Wurgwitz (Rechtinhaber: Eiffage Infra-Ost GmbH) sind im FNP als Weißflächen dargestellt, da im Planungshorizont des FNP keine Aussage zu der nachfolgenden Nutzung der Fläche durch die Stadt Freital getroffen werden kann.

7 Flächenbilanz

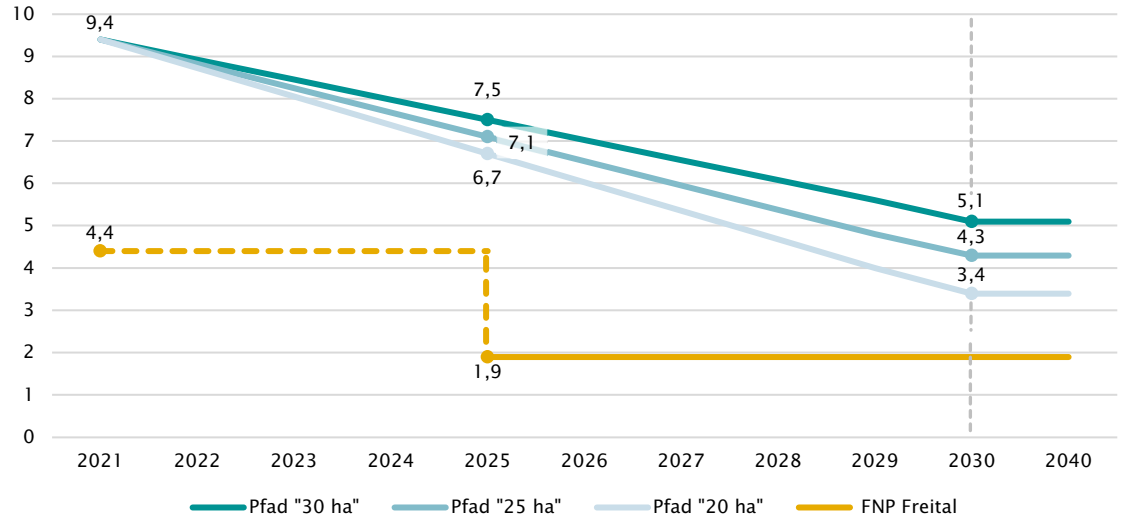
Flächennutzung		Alt-FNP 2006		Gesamtfortschreibung FNP	
		Bestandfläche in ha	Planungs-fläche in ha	Bestandfläche in ha	Planungs-fläche in ha
1	Wohnbaufläche	575,7	11,0	596,5	17,8
2	Gemischte Baufläche	237,1	4,4	241,8	3,7
3	Gewerbliche Baufläche	137,2		144,3	3,3
4	Sonderbauflächen	15,2	3,3	1,3	
5	Sonstige Sondergebiete			15,6	3,5
6	Flächen für Gemeinbedarf	30,5		44,0	
7	Straßenverkehrsflächen	93,6		92,6	
8	Bahnflächen	53,0		37,0	
9	Flächen für Versorgungsanlagen	7,5		9,3	
10	Grünflächen	415,3	22,3	374,2	5,8
11	Wasserflächen	20,8		17,8	
12	Flächen für Landwirtschaft	1.399,4	44,5	1.410,9	
13	Flächen für Wald	907,9	55,1	893,8	95,5
14	*Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (überlagert mit Nr. 12 und 13)*			*24,4*	*124,9*
15	Weißfläche	20,0		40,0	
	Gesamtfläche Stadt Freital ca. 4.050 ha, davon	**3.913,1**	**140,6**	**3.919,2**	**129,5**

Die Stadt Freital zeigt im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) einen verantwortungsvollen Umgang mit unversiegelten Flächenressourcen im Hinblick auf die Neuinanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrsflächen. „Als Siedlungs- und Verkehrsfläche gelten Flächen für Wohnbau, Industrie und Gewerbe (ohne Abbauland), für öffentliche Einrichtungen, Flächen für Sport, Freizeit und Erholung (inkl. Friedhofsflächen) sowie Verkehrsflächen.“[154] Ursprünglich sollte die Inanspruchnahme bundesweit bis 2020 auf 30 Hektar pro Tag sinken (30-ha-Ziel). Nach den Zielen der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie soll der tägliche Anstieg bis zum Jahr 2030 nun weniger als 30 Hektar betragen. Das Integrierte Umweltprogramm des Bundesumweltministeriums benennt eine Senkung des täglichen Anstiegs auf 20 Hektar pro Tag bis 2030.

[154] Umweltbundesamt: Indikator: Siedlungs- und Verkehrsfläche, https://www.umweltbundesamt.de/daten/umweltindikatoren/indikator-siedlungs-verkehrsflaeche#die-wichtigsten-fakten.

Um dieses Ziel zu erreichen, wird ein Kontingent für die Flächenneuinanspruchnahme auf die einzelnen Kommunen verteilt. Unter Beachtung des 30-ha-Ziels ergibt sich für Freital dabei, nach einem einwohnergewichteten Schlüssel, ab 2025 ein Kontingent von 7,5 ha pro Jahr, das sich bis zum Jahr 2030 auf 5,1 ha pro Jahr verringert. Das Basisjahr 2021 bildet dabei die bisherige jährliche Neuinanspruchnahme im Durchschnitt der Jahre 2009 bis 2021 ab. Bei der einwohnergewichteten Verteilung der bundesweiten Flächeninanspruchnahme von 2009 bis 2021 hätte Freital durchschnittlich 9,4 ha pro Jahr ausgewiesen. Tatsächlich lag die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in der Stadt bereits in der Vergangenheit bei nur 4,4 ha pro Jahr.[155]

Abb. 15. Vergleich der Kontingente mit der bisherigen und geplanten Flächeninanspruchnahme



Mit den geplanten Flächenausweisungen (17,8 ha für Wohnbauflächen, 3,7 ha für Mischbauflächen, 3,3 ha für Gewerbeflächen und 3,5 ha für Sondergebiete) liegt Freital deutlich unter dem maximalen Kontingent. Bei einer gleichmäßigen Verteilung der geplanten Siedlungs- und Verkehrsflächen über den gesamten Planungszeitraum von 2025 bis 2040 beträgt die jährliche Flächeninanspruchnahme lediglich 1,9 ha (28,3 ha/15 a). Damit unterschreitet die Stadt Freital nicht nur die für das 30-ha-Ziel geltenden Flächenkontingente, sondern erfüllt auch ohne zusätzlichen Reduktionsbedarf die anspruchsvolleren Vorgaben der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie und dem Integrierten Umweltprogramm des Bundesumweltministeriums (Pfad „25 ha“ und „20 ha“). Hinzukommt, dass die Siedlungsentwicklung auf bereits bestehenden Siedlungs- und Verkehrsflächen (Innenentwicklung, Nachverdichtung, Brachen-Reaktivierung, Baulückenschließung, Aufstockung) unbegrenzt möglich ist und lediglich der Umfang der Siedlungsentwicklung im Außenbereich dem zugeteilten Kontingent gegenübergestellt werden soll. Folglich zählen Flächenausweisungen wie z. B. in Birkgit (BW1), Deuben (DW1) und Niederpesterwitz (NPW1) nicht in das vorgegebene Kontingent, wodurch die relevante Flächeninanspruchnahme in Freital tatsächlich noch unter dem Durchschnitt von 1,9 ha pro Jahr liegt.

Die Stadt Freital trägt mit einer nachhaltigen und weitsichtigen Planung zum Schutz der unversiegelten Flächenressourcen bei und schafft zugleich ausreichend Raum für zukünftige städtebauliche Entwicklungen.

[155] Umweltbundesamt: Bisherige Flächenneuinanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen, Datenblatt Freital, S. 4ff.

8 Abkürzungsverzeichnis

A	Autobahn
ABP	Abschlussbetriebsplan
AD	Altdeponien
B	Bundesstraße
BEW	Bewilligung
Bhf.	Bahnhof
BK	Bodenkarte
BL	Bahnstromleitung
B-Plan	Bebauungsplan
BTLNK	Biotoptypenkartierung
BWE	Bergwerkseigentum
dB	Dezibel
DB	Deutsche Bahn
DN	Nennweite
DRK	Deutsches Rotes Kreuz
DVB	Dresdner Verkehrsbetriebe
DVGW	Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V
EFH	Einfamilienhaus
EW	Einwohner
FFH	Fauna Flora Habitat (vgl. Richtlinie 92/43/EWG)
Flst.	Flurstück
FNP	Flächennutzungsplan
Frei	Freizeit
FR Regio	Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung der Regionalentwicklung
G	Grundsatz
GS	Grundwassersanierungsgebiet
HBP	Hauptbetriebsplan
HÜK	Hydrogeologische Übersichtskarte
HQ100	100-jährliches Hochwasser
HQ_{extrem}	Extremhochwasser
IAA	Industrielle Absetzanlage
IHK	Industrie- und Handelskammer
INSEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
K	Kreisstraße
Kap.	Kapitel
Kita	Kindertagesstätte
kV	Kilovolt
LEP	Landesentwicklungsplan
LfULG	(Sächsisches) Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LVP	Landesverkehrsplan
MFH	Mehrfamilienhäusern
ND	Naturdenkmal
NK	Netzknoten
NSG	Naturschutzgebiet
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
RVSOE	Regionalverkehr Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
RP	Regionalplan
RBP	Rahmenbetriebsplan

S	Staatsstraße
SALKA	Sächsisches Altlastenkataster
SBK	Selektive Biotopkartierung
SMI	Staatsministerium des Innern
SPA	Special Protection Area (Vogelschutzgebiet)
StaLa	Statistisches Landesamt
SEKO	Städtebauliches Entwicklungskonzept
SOP	Stadt- und Ortsteilzentren
TÖB	Träger von öffentlichen Belangen
V	Variante
VBG	Vorbehaltsgebiet
V + E-Plan	Vorhaben- und Erschließungsplan
VRG	Vorranggebiet
WE	Wohneinheit
Woch	Wochenendhausgebiet
Z	Ziel
ZAOE	Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal

Gesetze/Rechtsprechungen

BauGB	Baugesetzbuch
BBergG	Bundesberggesetz
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)
BauNVO	Baunutzungsverordnung
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz
ROG	Raumordnungsgesetz
SächsDSchG	Sächsisches Denkmalschutzgesetz
SächsHohlrVO	Sächsische Hohlraumverordnung
SächsGVBl	Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt
SächsLPlG	Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen
SächsNatSchG	Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
SächsWaldG	Waldgesetz für den Freistaat Sachsen
SächsWG	Sächsisches Wassergesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

9 Quellen

© Eisenbahn-Bundesamt (2022), © DB Netz AG, Bahn-Geodaten/Infrastrukturdaten (2021), © Bundesamt für Karto-graphie und Geodäsie 2022. Online: <Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf>.

Bundesagentur für Arbeit: Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort, 2023.

CMDcom GmbH: Stellungnahme vom 26.04.2022.

DB AG - DB Immobilien: Stellungnahme vom 13.05.2022.

Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Ost: Stellungnahme vom 26.09.2023.

Ev.-Luth. Kirchgemeinde Freital: Entwicklungskonzeption Freitaler Friedhöfe, 2020.

Große Kreisstadt Coswig: Flächennutzungsplan Coswig 1. Gesamtfortschreibung, 2020.

Große Kreisstadt Freital: Städtische Website, https://www.freital.de/Rathaus/Aktuelles/Pressemitteilungen/Neuer-Name-f%C3%BCr-zentrale-Sportst%C3%A4tte-Stadion-des-Friedens-WGF-ARENA-.php?object=tx,3303.5.1&ModID=7&FID=3303.3392.1&NavID=2476.75&La=1&kat=530.65&call=suche, 28.08.2024.

Große Kreisstadt Freital: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Freital (Fortschreibung 2022), 27.03.2023.

Große Kreisstadt Freital: Beschluss Nr. B 2022/068 des Stadtrates der Stadt Freital (Titel: Bedarfsplanung in Kindertageseinrichtungen einschließlich Kindertagespflege für das Jahr 2023), 10.11.2022.

Große Kreisstadt Freital: Monitoringbericht 2021. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Stadtentwicklung Freital 2030plus, Freital 2022.

Große Kreisstadt Freital: Städtebauliches Entwicklungskonzept. Freital - Urbanität am Fluss, 2021.

Große Kreisstadt Freital: Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Stadtentwicklung Freital 2030plus, Freital 2020.

Große Kreisstadt Freital: Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Stadtentwicklung Freital 2030plus, Freital 2020.

Große Kreisstadt Freital: 1. Fortschreibung des Spielplatzentwicklungskonzept 2018/2019, 2020.

Große Kreisstadt Freital: Baulückenkataster (Stand: September 2019), die STEG, Freital 2019.

Große Kreisstadt Freital: Übersichtsplan Wanderwege, 2019.

Große Kreisstadt Freital: Städtebauliches Entwicklungskonzept „Ortsteilzentrum Deuben“ 2. Fortschreibung und Erweiterung 2018 (Hainsberg/Coßmannsdorf), Freital 2018.

Große Kreisstadt Freital: Sportbedarfsermittlung Freital 2017, 2018.

Große Kreisstadt Freital: Lärmaktionsplan Stufe 3, 2018.

Große Kreisstadt Freital: Radverkehrskonzeption 2016, 2016.

Große Kreisstadt Freital: Städtische Website. Online: <https://www.freital.de/>.

Heitkamp Unternehmensgruppe: IAA Teich 4, Freital, 2015, <https://heitkamp-ug.de/news/item/171-iaa-teich-4-freital>, Stand: 01.11.2022.

Kronenberg, Rico; Franke, Johannes; Bernhofer, Christian u. a.: Detection of potential areas of changing climatic conditions at a regional scale until 2100 forSaxony, Germany, in: Meteorology Hydrology and Water Management 3 (2), 01.12.2015, S. 17–26. Online: <https://doi.org/10.26491/mhwm/59503>.

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Stellungnahme vom 28.09.2023.

Landesdirektion Sachsen, Referat 43 Raumordnung: Stellungnahme vom 13.09.2023.

Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge: Stellungnahme vom 12.05.2022.

Landschaftspflegeverband Sächsische Schweiz-Osterzgebirge e.V.: Stillgewässerkatalog Große Kreisstadt Freital, 21.02.2022.

Leibnitz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. (IÖR): Wohnbauflächenprognose 2027 Erlebnisregion Dresden, Dresden 2015.

LfULG: Naturraum und Landnutzung in Sachsen. Fachbeitrag zum Landschaftsprogramm – Naturraum und Landnutzung – Steckbrief „Unteres Osterzgebirge", Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, 2014.

LfULG: Naturraum und Landnutzung in Sachsen. Fachbeitrag zum Landschaftsprogramm – Naturraum und Landnutzung – Steckbrief „Mulde-Lösshügelland", Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, 2014.

LfULG: Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK), 2005.

Mannsfeld, Karl; Syrbe, Ralf-Uwe (Hg.): Naturräume in Sachsen, Leipzig 2008 (Forschungen zur deutschen Landeskunde).

Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge: Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020, 2020.

Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge: Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan - Region Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2019.

SachsenNetze GmbH: Stellungnahme vom 12.05.2022.

SachsenNetze HS.HD GmbH: Stellungnahme vom 12.05.2022.

Sächsische Energieagentur - SAENA GmbH: Energieportal Sachsen.

Sächsische Energieagentur - SAENA GmbH: Solarkataster Sachsen, https://solarkataster-sachsen.de/kartenanwendung/.

Sächsische Staatsregierung: Landesentwicklungsplan 2013, 2013.

Sächsisches Oberbergamt: Stellungnahme vom 06.05.2022.

Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr: Mobilität für Sachsen. Landesverkehrsplan 2030, Dresden 2019.

Staatsbetrieb Sachsenforst: Datenauskunft vom 22.11.2022.

Stadt Bielefeld: Gewerbeflächenbedarfsprognose 2035, 2017.

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, Annahmen und Ergebnisse – 13. Juni 2023, 13.06.2023.

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Gemeindestatistik (Stand: 31.12.2021), 2023.

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Gemeindestatistik (Stand: 31.12.2020), 2023.

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Fortschreibung zum 31.12. nach Geschlecht und Alter auf Kreise (Gebietsstand 01.01.2022), 2023.

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040, Datenblatt Gemeinde Dippoldiswalde, Stadt, 2023.

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Wohnungsbestand 1): Wohngebäude, Wohnungen, Wohnfläche, Größe des Wohngebäudes - Gemeinden (Gebietsstand ab 01.01.19) - Stichtage (Stand 31.12.2020), 2023.

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Gemeindestatistik, 2023.

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Gemeindestatistik (Stand: 30.06.2020), 2023.

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Einwohner- und Gewerbeentwicklung der Städte Freital und Coswig, 2023.

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: 21111-005Z: Statistik der allgemeinbildenden Schulen, 2023.

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Flächenerhebung nach Art der tats. Nutzung: Bodenfläche, 2021.

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Landwirtschaftliche Betriebe in Freital, 2020.

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Sonderbericht. Zensus 2011. Gebäude- und Wohnungszählung im Freistaat Sachsen am 9. Mai 2011. Teil 1 Gebäude und Wohnungen. Gebietsstand: 1. Januar 2013, 2013.

Technischen Werke Freital GmbH: Stellungnahme vom 25.05.2022.

TU Dresden, Professur für Meteorologie: Synthetische Windrichtungsverteilung 1991-2005, Regionales Klimainformationssystem für Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen, 2008.

Umweltbundesamt: Indikator: Siedlungs- und Verkehrsfläche, https://www.umweltbundesamt.de/daten/umweltindikatoren/indikator-siedlungs-verkehrsflaeche#die-wichtigsten-fakten.

Umweltbundesamt: Bisherige Flächenneuinanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen, Datenblatt Freital.

Untere Naturschutzbehörde des LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge: Schreiben vom 24.04.2023.

Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH: Stellungnahme vom 13.05.2022.

Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE): Stellungnahme vom 25.04.2022.

Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE): Stellungnahme vom 05.09.2023.

Klima-Referenzdatensatz 1961-2015, Schriftenreihe des LfULG Heft 7/2019, Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, 2019.

10 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist