

Deckblatt

Bebauungsplan „Nachhaltiges Gewerbegebiet Freital-Wurgwitz – Teilbereich 1“

Planungsstand: August 2025

Veröffentlichungsbeschluss: 28.08.2025

Veröffentlichung/öffentliche Auslegung: 29.09.2025 bis einschließlich 30.10.2025

Beteiligung TÖB und sonstigen Träger öffentlicher Belange: 30.09.2025 [Frist: 30.10.2025]

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

Nr.	Behörde/ TöB	Anschrift	Datum Beteiligungs-schreiben	Datum Stellungnahme
001	Landesdirektion Sachsen, Raumplanung	Altchemnitzer Str. 41, 09120 Chemnitz	30.09.2025	24.10.2025
002	Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	Schloßhof 2/4, 01796 Pirna	30.09.2025	30.10.2025
003	Landesamt für Archäologie Sachsen	Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden	30.09.2025	06.10.2025
004	Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	Pillnitzer Platz 3, 01326 Dresden	30.09.2025	28.10.2025
005	Sächsisches Oberbergamt	Kirchgasse 11, 09599 Freiberg	30.09.2025	21.10.2025
006	Eiffage Infra-Ost GmbH	Steinbruchweg 2, 01723 Wilsdruff	17.11.2025	20.11.2025
007	SachsenNetze HS.HD GmbH	Hauptstraße 110, 01809 Heidenau	30.09.2025	01.10.2025
008	Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH	Dresdner Str. 301, 01705 Freital	30.09.2025	20.10.2025
009	Stadt Freital Abwasserbetrieb	Potschappler Str. 2, 01705 Freital	30.09.2025	24.10.2025
010	Freitaler Stadtwerke GmbH	Potschappler Str. 2, 01705 Freital	30.09.2025	07.11.2025

Übersicht der ausgebliebenen Stellungnahmen

001 Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal

Keine Anregung, Bedenken oder Hinweise hatten folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

001 Landesdirektion Sachsen, Raumplanung
 002 Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge – Regionalentwicklung / Abfall / Bodenschutz / Straßenverwaltung / Schülerbeförderung und ÖPNV / Menschen mit Behinderung / Siedlungshygiene / Vermessungsamt und Katasterinformation / Naturschutz
 003 Landesamt für Archäologie Sachsen
 004 Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
 005 Sächsisches Oberbergamt Freiberg
 006 SachsenNetze HS.HD GmbH
 007 Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH
 008 Freitaler Stadtwerke GmbH

Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Einwender	Datum Stellungnahme
001	Ö 01	13.10.2025
002	Ö 02	07.10.2025
003	Ö 03	28.10.2025
004	Ö 04	30.10.2025
005	Ö 05	30.10.2025
006	Ö 06	24.10.2025

Einwände, Hinweise oder Änderungen zum B-Plan / Satzung

Nr.	TöB/sonstige Träger öffentl. Belange/Öffentlichkeit	Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung in der Planfassung	
				Ja	Nein
Die Einwände, Hinweise oder Änderungen zum B-Plan / Satzung werden wie folgt berücksichtigt / nicht berücksichtigt				Ja	Nein
001	Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	Bauleitplanung Das Baufenster ist in sich und in Bezug auf seine Lage im Geltungsbereich, ausgehend von einem unveränderlichen Bezugspunkt zu vermaßen. Denkmalschutz Die Belange des Denkmalschutzes sind berührt und werden durch die vorliegende Planung nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt. Durch die Denkmalschutzbehörde wurde bereits mit Schreiben vom 05.12.2024 Stellung genommen. Die darin getroffenen Aussagen wurden in der nunmehr vorliegenden Planung nicht berücksichtigt. Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein archäologischer Relevanzbereich. Die archäologische Relevanz belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld. Es ist zu beachten, dass die aktuelle Kartierung der Bodendenkmale nur die bislang bekannten und dokumentierten Fundstellen umfasst und bei Erdarbeiten jederzeit archäologische Funde auftreten können, die nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz als geschützt gelten.	Hinweis wird berücksichtigt Die Planzeichnung wird entsprechend redaktionell ergänzt. Hinweis wird berücksichtigt Die Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan wird entsprechend redaktionell ergänzt. Da der archäologische Relevanzbereich außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanes liegt, ist eine Ergänzung der Planzeichnung nicht erforderlich. Im Übrigen gilt § 20 SächsDSchG unmittelbar.	X	X

	In den Bebauungsplan ist daher folgender Hinweis als Passus aufzunehmen: „Es wird auf die Anzeige- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hingewiesen.“ Forsthoheit Zu dem Vorhaben hat sich die Forstbehörde bereits mit einer Stellungnahme vom 05.12.2024 geäußert. Die Stellungnahme behält weiterhin ihre Gültigkeit. In dieser Stellungnahme wurde vor allem auf die Tatsache hingewiesen, dass das angrenzende Flurstück 200/2 teilweise mit Wald (§ 2 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)) bestockt ist, sodass gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG ein Mindestabstand von 30 m zwischen dem Wald und Gebäuden sowie zwischen dem Wald und baulichen Anlagen mit Feuerstätten einzuhalten ist. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist deshalb festzuschreiben, dass innerhalb des gesetzlich geforderten Waldabstands keine baulichen Anlagen mit Feuerstätten bzw. keine Gebäude errichtet werden, was in der vorliegenden Fassung offensichtlich nicht berücksichtigt worden ist. Bei Durchsicht der jetzt vorgelegten Unterlagen (Planzeichnung) kann die Forstbehörde nicht erkennen, ob bei der Baugrenze der Waldabstand eingehalten wird. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan soll daher aufgrund der Bedeutung der Angelegenheit auch die Waldeigenschaft bzw. die Waldgrenze auf dem Flurstück 200/2 mit dargestellt werden. Es bietet sich weiterhin an, dann auch die einzuhaltende Waldabstandsfläche mit abzubilden.	Hinweis wird berücksichtigt Die südliche Waldgrenze wird in die Planzeichnung aufgenommen. Daraus ist ersichtlich, dass der erforderliche Waldabstand gemäß SächsWaldG eingehalten wird. Die Errichtung von baulichen Anlagen mit Feuerstätten bzw. Gebäuden ist in diesem Bereich bereits aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Baufläche/überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen.	X	
--	---	---	---	--

		Immissionsschutz Aus Sicht des Lärmschutzes bestehen zu einer Umsetzung des Bebauungsplanes keine Bedenken, da mit dem vorgelegten schalltechnischen Gutachten der Akustik Bureau Dresden Ingenieurgesellschaft mbH vom 25.04.2025 (Bericht-Nr.: ABD 44344-01/25) Emissionskontingente ermittelt wurden. Die Emissionskontingente wurden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprechend aufgenommen. Im Begründungsteil wird auf die Nachweispflicht zur Einhaltung der Lärmkontingente durch den Antragsteller im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren verwiesen. Jedoch kann das Planvorhaben aus der Sicht des Immissionsschutzes nicht abschließend beurteilt werden, da bislang keine Betrachtung zur Beleuchtungssituation/Licht erfolgte. Somit sind die nachfolgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise zu übernehmen. <u>Textliche Festsetzungen</u> 1. Grundsätzlich ist die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen. Es ist eine gerichtete Anstrahlung der tatsächlich zu beleuchtenden Flächen vorzunehmen. Eine nach oben (vertikal) gerichtete Abstrahlung ist unzulässig. Flächige Fassadenanstrahlungen und Kugellampen ohne jede Abschirmung sind ebenfalls unzulässig. 2. Die Beleuchtungsanlagen sind außerhalb zulässiger Nutzungszeiten zu dimmen oder ganz abzuschalten (Zeitschaltuhr oder Präsenzsteuerung). Ausnahmen sind nur zulässig, wenn die Beleuchtung zur Aufrechterhaltung der	Forderung wird nicht berücksichtigt Mit der Festsetzung von Emissionskontingenten ist eine ausreichende Berücksichtigung des Lärmschutzes im Vollzug des vorliegenden Bebauungsplan gewährleistet. Der neu vorgebrachte Hinweis zu Beleuchtungsanlagen ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. Die Große Kreisstadt Freital sieht kein städtebauliches Erfordernis für entsprechende Festsetzungen zu Lichtimmissionen. Für die geforderten textlichen Festsetzungen gibt es darüber hinaus weder im BauGB noch in der BauNVO eine Rechtsgrundlage. <u>Begründung:</u> Die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der LAI beinhalten Vorgaben zur einheitlichen Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen für den Vollzug des BImSchG. Die Hinweise finden Anwendung zur Beurteilung der Wirkung von Lichtimmissionen auf Menschen durch Licht emittierende Anlagen aller Art (z. B. Scheinwerfer zur Beleuchtung von Sportstätten, von Verladeplätzen und für Anstrahlungen sowie Lichtreklamen), soweit es sich dabei um Anlagen oder Bestandteile von Anlagen i. S. des § 3 Abs. 5 BImSchG handelt. Bereits daraus ergibt sich, dass die vorgenannten Hinweise ausschließlich für die Vollzugsebene gelten. Von Bedeutung für die Beurteilung der Lichtimmissionen von Anlagen ist die		X
--	--	---	---	--	---

		Verkehrssicherheit oder zur Abwehr anderer Gefahren erforderlich ist (z. B. Sicherheits- oder Notfallbeleuchtung). 3. Anlagen für die Außenwerbung mit himmelwärts gerichtetem, stark leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und/oder bewegtem Licht sind unzulässig. <u>Hinweis</u> Wenn Beleuchtungsanlagen im Außenbereich verbaut werden, sind hierfür die Hinweise entsprechend der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) („Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ - Beschluss der LAI vom 13.09.2012, Stand 03.11.2015) zu beachten und umzusetzen. <u>Begründung</u> Licht gehört gemäß § 3 Abs. 2 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu den Immissionen und gemäß § 3 Abs. 3 BImSchG zu den Emissionen i. S. des Gesetzes. Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeiführen. Grundlage für die textlichen Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 15 Abs. 1 Satz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie § 3 Abs. 1 BImSchG. Die Regelungen dienen dem Schutz von Nachbarschaft, Umwelt und Gesundheit vor schädlichen Lichtquellen und -immissionen sowie der Sicherung einer verträglichen städtebaulichen Entwicklung. Ziel ist es, Planungs- und Genehmigungsprozesse so zu gestalten, dass Lichtemissionen aus	Schutzbedürftigkeit der Nutzungen in den diesen Anlagen benachbarten Gebieten. In der maßgeblichen Umgebung des vorliegenden Bebauungsplanes sind aus Sicht der Großen Kreisstadt Freital keine in diesem Sinne schutzbedürftigen Gebiete vorhanden, die durch den Vollzug des Bebauungsplanes erheblichen Belästigungen durch Lichtimmissionen ausgesetzt wären. Auch der Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde sind lediglich allgemeine Ausführungen zu entnehmen, die keine Anhaltspunkte zu der am konkreten Standort in Frage kommenden Schutzbedürftigkeit der Nutzungen in den diesen Anlagen benachbarten Gebieten erkennen lassen. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen festgesetzt werden. Mit schädlichen Umwelteinwirkungen sind (nur) solche Immissionen gemeint, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG).		
--	--	---	---	--	--

		bebauten oder geplanten Anlagen minimiert und steuerrechtlich begrenzt werden. Zu den lichtemittierenden Anlagen zählen künstliche Lichtquellen aller Art wie z. B. Scheinwerfer zur Beleuchtung von Parkplätzen und Fahrwegen, von Verladeplätzen, für Anstrahlungen sowie Lichtreklamen, aber auch hell beleuchtete Flächen wie z. B. angestrahlte Fassaden. (Hinweis: Anlagen zur Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes, Beleuchtungsanlagen von Kraftfahrzeugen und dem Verkehr zuzuordnende Signalleuchten gehören nicht zu den Anlagen i. S. des § 3 Abs. 5 BImSchG.) Schädliche Umwelteinwirkungen liegen dann vor, wenn die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit erheblich belästigt wird. Eine erhebliche Belästigung i. S. des § 5 Abs. 1 Nr. 1 oder des § 22 Abs. 1 BImSchG tritt in der Regel auf, wenn die unter Nr. 4.1 bzw. Nr. 5.2 der LAI-Hinweise angegebenen Immissionsrichtwerte überschritten werden. Die Erheblichkeit der Belästigung durch Lichtimmissionen hängt ferner von der Nutzung des Gebietes, auf das sie einwirken, sowie der Tageszeit oder der Zeitdauer der Einwirkungen ab. Von Bedeutung für die Beurteilung der Lichtimmissionen von Anlagen ist die Schutzbedürftigkeit der Nutzungen in den diesen Anlagen benachbarten Gebieten. Ziel der Festsetzung ist die Minimierung von Lichtemissionen aus gewerblichen Betrieben, insbesondere bezüglich Helligkeit, Dauer und Abstrahlung in ungewollte Richtungen zum Schutz der Nachbarschaft. Sie ermöglichen eine effektive Emissionsminderung, ohne die zulässige Nutzbarkeit der Anlage maßgeblich zu beeinträchtigen.	Da die Vorkehrungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 Alt. 3 BauGB baulicher und technischer Art sein müssen, können keine Bestimmungen über die Einzelheiten des Betriebsablaufs oder zu einer bestimmten Fertigungsart getroffen werden. Auch Regelungen zu Betriebs- oder Produktionszeiten sind demnach unzulässig. § 15 BauNVO gilt ausschließlich für die Vollzugsebene (sogen. Feinsteuerung) und gerade nicht für die Ebene der Bauleitplanung, so dass auch diese Begründung ins Leere geht. Hinsichtlich des Vollzuges des vorliegenden Bebauungsplanes geht die Große Kreisstadt Freital davon aus, dass Lichtreklamen vom zukünftigen Nutzer in Anspruch genommen werden. Daher wurde der Umgang mit Lichtreklamen im städtebaulichen Vertrag zwischen der Großen Kreisstadt Freital und der Immobilien am Schacht GmbH verankert.		
--	--	---	--	--	--

		Gewässerschutz Zur geplanten „Insellösung“ mit dezentraler Schmutzwasserentsorgung (Kleinkläranlagen oder abflusslose Sammelgruben) und Trinkwasserversorgung (Brunnen) bestehen grundsätzliche Bedenken. Die dezentrale Erschließung einschließlich der sehr begrenzten Entsorgungskapazitäten des Abwasserbetriebes schränkt die Nutzbarkeit der Gewerbeflächen erheblich ein und in diesem Fall dauerhaft die Ansiedlung von Gewerben aus, bei denen gewerbliches Abwasser oder belastetes Niederschlagswasser anfällt. Ob und in welchem Umfang eine zentrale abwasser- und trinkwassertechnische Standorterschließung künftig möglich wird, ist nach derzeitigem Stand offenbar unklar. Die Niederschlagsentwässerung ist grundsätzlich plausibel. Allerdings kann mit der derzeitigen Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens ohne Nachweis eines schadlosen Notüberlaufs die für den Umbau der bestehenden Becken zur Regenrückhalteanlage und deren Betrieb erforderliche wasserrechtliche Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden. Es ist zwar ein Notüberlauf der Rückhalte-/Speicherbehälter bei einer Einstauhöhe von 3,90 m erwähnt, allerdings gibt es keine Angaben zu dessen Gestaltung und sich ggf. daraus ergebenden Betroffenheiten Dritter. In Z22 ist abweichend davon angegeben, dass ein Notüberlauf nicht benötigt wird, was so nicht akzeptabel ist. Die Genehmigungsfähigkeit der ungünstigen Kombination aus Pumpenbetrieb zur Beckenentleerung in Verbindung mit dem Fehlen eines schadlosen Notüberlaufes würde eine wesentliche Erhöhung des Rückhaltevolumens auf >2.100 m³ und damit	Hinweise sind größtenteils bereits berücksichtigt und führen zu keiner Änderung des Planes Auf der Grundlage der vorliegenden Stellungnahme sowie der Stellungnahme des Abwasserbetriebes Freital vom 24.10.2025 sind weitere Ergänzungen des Entwässerungskonzeptes speziell zur Niederschlagswasserentwässerung durch das Geologische Ingenieurbüro Andreas Benthin erforderlich geworden. Die Ergänzungen vom 02.01.2026 werden als Anlage 7 der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan beigelegt. Die Ergänzungen berücksichtigen alle diesbezüglichen Forderungen des Fachbereiches Gewässerschutz sowie des Abwasserbetriebes Freital hinsichtlich der Regenentwässerung. Mit der vorgesehenen dezentralen Regenwasserversickerung, bei gleichzeitig vorgeschalteter, großzügig bemessener Regenwasserrückhaltung, werden unter Zugrundelegung des Nachhaltigkeitsprinzips die auf dem Gelände anfallenden Wässer dem Grundwasserleiter zugeführt und somit kein Oberflächengewässer / Vorfluter zusätzlich belastet. Eine negative Beeinflussung abstromig vorhandener Siedlungsflächen (Abstand zur nächsten Bebauung 200 m) ist ausgeschlossen. Die Ausführungen zur Regenentwässerung unter Punkt 4 der Begründung zum vorliegenden		X
--	--	---	--	--	---

		auch eine Erweiterung der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen erfordern. <u>Feststellungen/Gründe</u> Es soll auf den Flurstücken 43/7 und 43/8 der Gemarkung Wurgwitz der Teilbereich 1 des nachhaltigen Gewerbegebietes Wurgwitz entwickelt werden. Für eine gewerbliche Nachnutzung werden vorrangig die Flächen der ehemaligen Stallanlage auf dem Gelände überplant. Mit dem Vorhabenträger, der Immobilien am Schacht GmbH, soll ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten und zur Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen abgeschlossen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,5 ha. Die Gewerbeflächen nehmen dabei eine Größe von ca. 2,6 ha ein. Im Entwässerungskonzept werden die Gewerbeflächen abweichend davon mit ca. 2,7 ha angegeben. Die restlichen Flächen sind private Grünflächen (ca. 2,8 ha) sowie die im Norden des Gebietes gelegene Fläche der ehemaligen Güllegruben, die als Rückhalteraum (Regenrückhaltebecken) für Regenwasser und die Löschwasserbevorratung umgenutzt werden sollen. Es ist vorgesehen, anfallendes Niederschlagswasser im Regenrückhaltebecken zu sammeln und mittels schwimmergesteuerter Pumpe (Pumpenleistung 10 l/s) in hangparallel geplante Mulden im Bereich einer Streuobstwiese zu leiten und dort zu versickern. Die Streuobstwiese wird auf etwa 2,28 ha der Grünfläche neu angelegt. Nähere Ausführungen zur Niederschlagsentwässerung enthalten das Entwässerungskonzept und dessen Ergänzung.	Bebauungsplan werden auf der Grundlage der Ergänzungen vom 02.01.2026 zum Entwässerungskonzept redaktionell fortgeschrieben. Der zwischen der Großen Kreisstadt Freital und der Immobilien am Schacht GmbH als Erschließungsträger abgeschlossene städtebauliche Vertrag beinhaltet auch die Berücksichtigung der vom Fachbereich Gewässerschutz vorgetragenen fachlichen Anforderungen an die Erschließungsplanung einschließlich der geforderten Nachweise sowie die Einholung der in der Stellungnahme genannten Zulassungen und Erlaubnisse einschließlich der Anforderungen an die Antragsunterlagen durch den Erschließungsträger. Die Feststellung, dass bei dezentraler Erschließung die Flächen nur für Gewerbe mit unterdurchschnittlichem Trinkwasserverbrauch und ausschließlichem Sanitärabwasseranfall in geringen Mengen nutzbar sind, ist in der Sache bereits in den Ausführungen unter Punkt 4 der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.		
--	--	--	---	--	--

		Entsprechend wurden u. a. die Versickerungsmöglichkeiten im Bereich der Grünflächen (Streuobstwiese) des Plangebietes untersucht. Es wurde ein grundsätzlich plausibles Verteilsystem über Versickerungsmulden entwickelt. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Untergrundes in diesem Bereich wurde durch großflächige Sickertests im Schürf nachgewiesen. Das nutzbare Speichervolumen der vorhandenen Becken beträgt 1.050 m³. Das ermittelte erforderliche Rückhaltevolumen für ein 5-jährliches Starkregenereignis bei einer Ableitmenge von 10 l/s beträgt 868 m³. Bei Volleinstau bis 3,80 m Einstauhöhe wurde ein Stauvolumen von 1.330 m³ ermittelt. Die Berechnungen sind plausibel. Die ausgewiesenen Rückhaltevolumina setzen voraus, dass das Becken mit einem schadlosen Notüberlauf ausgestattet ist (s. Stellungnahme LRA zum Vorentwurf vom 05.12.2024). Die vorgelegten Unterlagen enthalten keine Angaben zu dessen Gestaltung und der schadlosen Ableitung/Anbindung an eine Vorflut. Es ist ein Notüberlauf der Rückhalte-/Speicherbehälter bei einer Einstauhöhe von 3,90 m erwähnt, im Gegensatz dazu wird in (S. 11) angegeben, dass ein Notüberlauf nicht benötigt wird. Abweichend vom Vorentwurf zum Bebauungsplan (in dem eine zentrale trink- und abwassertechnische Erschließung des Standortes geplant wurde) beinhaltet der Planungsstand vom August 2025 für die trink- und abwassertechnische Erschließung eine „mindestens“ dezentrale Standorterschließung. Nach ZZZ muss bei dezentraler Erschließung entsprechend den Vorgaben des Abwasserbetriebes Freital die anfallende Schmutzwassermenge auf ca. 310 m³/Jahr begrenzt werden und vorbehandlungspflichtiges Schmutzwasser darf nicht anfallen.			
--	--	--	--	--	--

		Ob und in welcher Menge eine Brunnenwasserversorgung möglich ist, ist dem Referat Gewässerschutz gegenwärtig nicht bekannt. Das Plangebiet befindet sich auf einer Erhebung, wobei das Gelände auch nach Osten (Siedlungsgebiet Wurgwitz) und Norden (Richtung Hammerbach) steil abfällt. Die Böden werden in diesen Bereichen als teilweise stark vernässt beschrieben. <u>Es bestehen folgende Anforderungen bzgl. der Festsetzungen und an die weitere Planung:</u> 1. Folgende Klarstellung sollte den Festsetzungen zur Erschließung als Hinweis angefügt werden, um bei dezentraler Erschließung unrealistische Erwartungen bzgl. Nutzungs- und Erweiterungspotential von vornherein auszuschließen. „Bei dezentraler Erschließung sind die Flächen nur für Gewerbe mit unterdurchschnittlichem Trinkwasserverbrauch und ausschließlichem Sanitärabwasseranfall in geringen Mengen nutzbar.“ 2. Der schadlose Notüberlauf des Regenrückhaltebeckens ist mit konkreten Fließwegen und schadloser Ableitung bis zu einer geeigneten Vorflut nachzuweisen. Eine Betroffenheit von Siedlungsflächen ist dabei auszuschließen. Ist ein schadloser Notüberlauf wie vorgenannt nicht umsetzbar, ist die für die Rückhaltung ausgewiesene Fläche entsprechend zu erweitern (Bemessungsereignis T=100 Jahre). Die Ausführungen bzgl. des Notüberlaufes sind entsprechend zu ändern. 3. Da der Pumpbetrieb zur Beckenentleerung mit erheblichen Risiken verbunden ist, sollte weiterhin geprüft werden, mindestens einen Teil der Gewerbeflächen im Freigefälle über Versickerungsanlagen zu entwässern.		
--	--	---	--	--

		<u>Hinweise zu erforderlichen Wasserrechtsverfahren bei der zuständigen Wasserbehörde (LRA):</u> Die folgenden Zulassungen sind rechtzeitig vor Erschließungsbeginn zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen ergibt sich aus der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über die Anforderungen an die Planvorlagen für wasserwirtschaftliche Vorhaben (VwV Planvorlagen). 1. Umbau der Güllebehälter zum Regenrückhaltebecken: Der Umbau der Güllebehälter zum Rückhaltebecken sowie der künftige Beckenbetrieb bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung (§ 55 Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)). Die Genehmigung muss vor Nutzungsbeginn vorliegen. Folgendes ist bei der Antragstellung insbesondere zu beachten: - Die ordnungsgemäße Beckenbemessung ist nachzuweisen. Dazu muss der Antrag Angaben zur Gestaltung des Notüberlaufes, den Fließwegen und der Anbindung an eine geeignete Vorflut beinhalten. Eine Betroffenheit von Siedlungsflächen ist auszuschließen. Kann für den Regenrückhalteraum kein entsprechender schadloser Notüberlauf nachgewiesen werden, ist für die Ermittlung des Retentionsvolumens nach DWA-A117 ein Bemessungsereignis von T = 100 Jahren zu wählen. Ist ein schadloser Notüberlauf vorhanden, wird der nach DIN 1986-100 erforderliche Überflutungsnachweis für T = 100 Jahre akzeptiert. - Der bauliche Zustand der Güllebehälter ist zu bewerten. Die Dichtheit ist nachzuweisen, der Dichtheitsnachweis ist vorzulegen. Sofern der Dichtheitsnachweis nicht			
--	--	--	--	--	--

		erbracht werden kann, ist das erforderliche Regenrückhaltevolumen anderweitig vorzusehen. - Für das gesamte Entwässerungssystem (Güllebecken mit Pumpbetrieb zur Beckenentleerung) muss plausibel nachgewiesen werden, dass die Funktionalität auch in kalten Monaten mit Frostperioden gegeben ist. - Der Beckenbetrieb und die Beckenunterhaltung sind dauerhaft sicherzustellen, hierfür ist ein Verantwortlicher zu benennen. 2. Brunnenwasserversorgung: Neben der Anzeigepflicht für Erdaufschlüsse (Bohrbrunnen) bedarf die Entnahme von Grundwasser grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis (§ 8 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)), die rechtzeitig vor Erschließungsbeginn mit beurteilungsfähigen Planunterlagen (VwV Planvorlagen) zu beantragen ist. Die Erlaubnis muss vor Entnahmebeginn vorliegen. In Abhängigkeit von der Entnahmemenge sind die jeweiligen Anforderungsklassen nach Grundwassererlass zu berücksichtigen und damit verbunden die entsprechenden Antrags- und Nachweisunterlagen vorzulegen. Aus der wasserrechtlichen Erlaubnis ergibt sich kein Anspruch auf Wasserentnahme in einer bestimmten Menge oder Qualität. 3. Niederschlagswasserversickerung: Die Versickerung von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen (hier Mulden) bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis (§ 8 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG). Die Erlaubnis muss vor Beginn der Versickerung vorliegen. Der Antrag muss auch Angaben zur Bemessung der Versickerungsanlage nach DWA A 138-1, zum mittleren höchsten Grundwasserstand, zu Altlasten oder schädlichen			
--	--	--	--	--	--

		Bodenveränderungen und zum Abstand zwischen Versickerungsanlage und Nachbargrundstück enthalten. Landwirtschaft und Agrarstruktur Es bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der beabsichtigten dauerhaften Inanspruchnahme von über 3,3 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche (Grünland - Flurstück 43/8), für die Neuanlage einer Streuobstwiese und eines Trockengebüsches (PF1 & PF2) sowie in geringem Umfang als Gewerbegebiet selbst, für jeweils außerlandwirtschaftliche Zwecke. Bei einer Umsetzung des Vorhabens würde die innerhalb des Territoriums für die Nahrungsmittelherstellung zur Verfügung stehende landwirtschaftliche Nutzfläche um über 3 ha reduziert. In diesem Zusammenhang sei darauf verwiesen, dass das statistische Bundesamt bereits 2019 festgestellt hat, dass ausgehend vom durchschnittlichen Verbrauch an Lebensmitteln in der Bundesrepublik Deutschland ein Flächendefizit zur Selbstversorgung mit Lebensmitteln in Höhe von ca. 25 % zur benötigten Fläche besteht. Die Planung sollte unter dem Gesichtspunkt einer deutlichen Reduzierung der dauerhaften Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche für außerlandwirtschaftliche Zwecke überarbeitet werden.	Hinweise werden zur Kenntnis genommen Die langfristige Sicherung der natürlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft auch vor dem Hintergrund des Klimawandels sowie der Erhalt der Voraussetzungen für eine verbrauchernahe und krisensichere Versorgung der Bevölkerung erfolgt im Freistaat Sachsen durch die raumordnerischen Sicherung von Gebieten mit aus landwirtschaftlicher Sicht landesweit und regional bedeutsamen Böden. Gemäß dem Ziel 4.2.1.1 des Landesentwicklungsplanes 2013 sind in den Regionalplänen mindestens 35 % der regionalen landwirtschaftlichen Nutzfläche als Vorranggebiete Landwirtschaft festzulegen. Die raumordnerische Sicherung landwirtschaftlicher Nutzfläche dient dem Erhalt von Flächen, welche für die landwirtschaftliche Produktion langfristig besonders geeignet sind. Bei der Auswahl sind daher insbesondere Gebiete mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit zu berücksichtigen. Die Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechen gerade nicht diesen Auswahlkriterien und waren daher auch zu keiner Zeit im Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge als Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesen.		X
--	--	---	--	--	---

	Bevölkerungsschutz Folgende Anmerkungen zu Punkt 4 - Erschließung Löschwasser - werden gegeben: Die endgültige Bewertung des vorzuhaltenden Löschwassers ist im Rahmen Baugenehmigung anhand der anstehenden Bebauung möglich und erfolgt auf der Grundlage des Arbeitsblatt W 405, welches als allgemein anerkannte technische Regel anzuwenden ist. Dies ist mit der örtlichen Brandschutzbehörde abzustimmen. Vor allem, wenn eine Insellösung bei der Trinkwasserbereitstellung weiterverfolgt wird. Für den geplanten Dauereinstau in einem Regenwasserrückhaltebecken als Löschwasserbehälter ist folgendes zu beachten: Die Rückhaltung des notwendigen Bedarfes kann in Löschwasserbehältern erfolgen die aus den geplanten Regenwasserbewirtschaftungsanlagen gespeist werden. Eine entkoppelte Nutzung wird empfohlen, das Erfordernis von Filteranlagen für die Löschwassertanks ist zu prüfen. Weiterhin können abgedichtete Teiche, die aus Niederschlägen gespeist werden, angelegt und genutzt werden. Grundsätzlich ist eine Nachfüllung von Löschwasserbehältnissen nach Brandereignissen zeitnah erforderlich. Kritisch zu hinterfragen ist, ob hierzu dann Niederschlagswasser ausreichend zur Verfügung steht. Bei der Anrechnung als Löschwasserbehälter sind u. a. nachstehende Kriterien von Bedeutung, um mit geeigneten Geräten Wasser für Löschzwecke erreichen zu können: - An- und Abfahrmöglichkeit für z.B. Löschfahrzeuge (DIN 14090) - Aufstellfläche(n) für Fahrzeug(e) und / oder Gerät(e) (DIN 14090) - Bewegungsfläche (DIN 14090)	Hinweise sind größtenteils bereits berücksichtigt und führen zu keiner Änderung des Planes Auf der Grundlage der Stellungnahme des Fachbereiches Gewässerschutz vom 30.10.2025 sowie der Stellungnahme des Abwasserbetriebes Freital vom 24.10.2025 sind weitere Ergänzungen des Entwässerungskonzeptes speziell zur Niederschlagswasserentwässerung durch das Geologische Ingenieurbüro Andreas Benthin erforderlich geworden. Die Ergänzungen vom 02.01.2026 werden als Anlage 7 der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan beigelegt. Die Ergänzungen berücksichtigen auch die Forderungen des Fachbereiches Bevölkerungsschutz. Für die Auslegung der Regenwasserrückhaltung wurden fünf der sechs Behälter in die Berechnung einbezogen. Somit kann ein Behälter als Löschwasserreservoir genutzt werden, in diesem Behälter verbleiben bei einer Einstauhöhe von 3,0 m insgesamt 210 m³ dauerhaft für die Löschwasserversorgung verfügbar. Erreicht wird der Dauereinstau durch die Positionierung der Rohrdurchführung (Überlauf in Behälter 2-6) in einer Höhe von 3,0 m. Die Behälter sollen überdacht oder anderweitig abgedeckt werden, um die Witterungseinflüsse z. B. auch durch Frosteinwirkung zu minimieren und eine dauerhafte Funktionsfähigkeit zu gewährleisten. Die (Normal-)Einstauhöhe ist frostsicher auf 1,0 m unter GOK festgelegt.		X
--	--	--	--	---

		- Wasserstand (u.U. jahreszeitenabhängig) - Schmutz- und Frostfreiheit	Die Ausführungen zur Löschwasserversorgung unter Punkt 4 der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan werden entsprechend redaktionell fortgeschrieben.		
002	Eiffage Infra-Ost GmbH	Wie Ihnen bereits durch das Sächsische Oberbergamt (SOBA) mitgeteilt, betreiben wir, die Fa. Eiffage Infra-Rohstoffe GmbH in unmittelbare Nachbarschaft den Steinbruch Wurgwitz (Luftlinie ca. 250-300 m Abstand). Die Gewinnung erfolgt mittels Bohrens und Sprengens und die Aufbereitung saisonal / azyklisch, mittels mobiler Aufbereitungstechnik (Brech- und Klastertechnik). Hierzu unsererseits folgende Informationen und Hinweise: <u>Steinbruch Wurgwitz:</u> - die Gewinnung und Aufbereitung sind bergrechtlich planfestgestellt, - Bergbauberechtigung, Bewilligungsfeld „Wurgwitz 3“ (12 ha), - aktuell in Abbau befindlich mit ca. 150.000 - 200.000 t/a, Abbaufäche ca. 6,2 ha, - Lagerstättenvorrat noch ca. 1,2 Mio. m³ (ca. 3,2 Mio. t), - Rekultivierung / Wiedernutzbarmachung über Verfüllung, - Erweiterungsflächen sind Geologie bedingt sowie bebauungstechnisch, auch z. T. aufgrund der anstehenden Lagerstättenverhältnisse, unsererseits nicht vorgesehen → dies wurde auch gegenüber dem Regionalen Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge im Zuge der Beteiligung im Rahmen der Neuaufstellung des Teilregionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge „Freiraumentwicklung“ so kommuniziert. Bezüglich aller anderen öffentlichen rechtlichen Belange und zur Wahrung unserer Interessen, insbesondere unter	Hinweise werden zur Kenntnis genommen Das Sächsische Oberbergamt teilt mit Stellungnahme vom 30.09.2025 hinsichtlich des Steinbruches Wurgwitz mit, dass zeitweilige Beeinträchtigungen durch Lärm/Geräusche und Staub lokal begrenzt nicht auszuschließen sind, aber davon auszugehen ist, dass die zulässigen Richtwerte durch geeignete technisch-technologische Maßnahmen eingehalten werden. Andererseits sind durch den Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Steinbruch Wurgwitz zu erwarten.		X

		Beachtung der immissionsschutzrechtlichen, bergrechtlichen sowie baurechtlichen Belange (hier vor allem bzgl. dem Immissionsschutz und möglicher Erschütterungen aufgrund der Gewinnung mittels Bohrens und Sprengens) würden wir Sie bitten, uns diesbezüglich, wie bereits vom SOBA in der Stellungnahme vom 21.10.2025 (Az.: SOBA 31-4146/5930/85-2025/28648) mitgeteilt und fokussiert, im weiteren Verfahren direkt zu beteiligen.			
003	Stadt Freital Abwasserbetrieb	Unsere Stellungnahme vom 04.12.2024 bleibt inhaltlich weitgehend bestehen. Die Belange der Abwasserbeseitigung sind weiterhin eng mit den wasserrechtlichen Anforderungen der Unteren Wasserbehörde (UWd) verknüpft und verfolgen das gemeinsame Ziel einer rechtssicheren und schadlosen Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser. Das Grundstück ist im Abwasserbeseitigungskonzept der Großen Kreisstadt Freital als dauerhaft dezentral ausgewiesen. Eine zentrale Erschließung ist ohne belastbare Prognosen zu Art und Menge des künftig anfallenden Schmutzwassers derzeit nicht bewertbar. Die vorgesehene abflusslose Grube kann ausschließlich bei einem maximalen Schmutzwasseraufkommen von 310 m³/Jahr, bezogen auf die gesamte Fläche des Plangebiets, dauerhaft akzeptiert werden. Zur weiteren fachlichen Beurteilung ist eine aktualisierte Prognose der Schmutzwassermengen zwingend erforderlich. Für die Niederschlagsentwässerung ist vorgesehen, die bestehenden Güllebecken als Regenrückhaltebecken mit einer Pumpenlösung zu nutzen. Für diesen Umbau sind Nachweise der Eignung zu erbringen, hierzu gehören der Nachweis der Dichtigkeit und Frostsicherheit der Becken, die Vorreinigung des Regenwassers gemäß DWA-A 102-2, ein belastbares Havarie- und Notfallkonzept (Beispiel Stromausfall) mit schadlosem	Hinweise sind größtenteils bereits berücksichtigt und führen zu keiner Änderung des Planes Auf der Grundlage der vorliegenden Stellungnahme sowie der Stellungnahme des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Fachbereich Gewässerschutz vom 30.10.2025 sind weitere Ergänzungen des Entwässerungskonzeptes speziell zur Niederschlagswasserentwässerung durch das Geologische Ingenieurbüro Andreas Benthin erforderlich geworden. Die Ergänzungen vom 02.01.2026 werden als Anlage 7 der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan beigelegt. Die Ergänzungen berücksichtigen alle diesbezüglichen Forderungen des Abwasserbetriebes Freital sowie des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Fachbereich Gewässerschutz hinsichtlich der Regenentwässerung. Mit der vorgesehenen dezentralen Regenwasserversickerung, bei gleichzeitig vorgeschalteter, großzügig bemessener Regenwasserrückhaltung, werden unter Zugrundelegung des		X

	Notüberlauf sowie Nachweise zur Funktionsfähigkeit der geplanten Versickerung unter Berücksichtigung von Bodenverhältnissen, Vorfeuchte und Frostperioden. Der Notüberlauf ist so zu bemessen und zu gestalten, dass bei Überlastung oder Ausfall der Pumpenanlage kein Niederschlagswasser unkontrolliert in öffentliche Verkehrsflächen oder auf Grundstücke Dritter austreten kann. Die Bemessung der Regenentwässerungsanlage einschließlich des Notüberlaufes hat sich am 30-jährigen Regenereignis ($T = 30$ a) gemäß der Freitaler Regenreihe (KOSRA-DWD-2020) zu orientieren. Die Forderung nach einem Notüberlauf mit geordnetem Ablauf bleibt bestehen. Sollte auf dessen Ausführung verzichtet werden, ist die Dimensionierung der gesamten Regenrückhalteanlage neu zu betrachten und entsprechend nachzuweisen. Im Hinblick auf die Entlastung des Regenrückhaltebeckens mit Pumpbetrieb wird empfohlen, die Möglichkeit einer Entwässerung der Verkehrsflächen über im Freigefälle beschickte Versickerungsanlagen zu prüfen und ggf. in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die im Entwurf vorgesehene Doppelnutzung der bestehenden Becken als Regenrückhalte- und Löschwasserbehälter ist fachlich widersprüchlich. Durch die geplante Entleerung des Beckens mittels schwimmergesteuerter Pumpe (S. 10, Abs. 1, Pkt. "Regenentwässerung") kann der geforderte Dauereinstau von 96 m^3 für die Löschwasserversorgung (S. 10 Pkt. "Löschwasserversorgung") nicht dauerhaft gewährleistet werden. Zudem ist für die vorgesehene Nutzung ebenso ein Nachweis der Frostsicherheit des Beckens und der zugehörigen Anlagentechnik zwingend erforderlich, um die Funktionsfähigkeit auch in der Winterperiode sicherzustellen.	Nachhaltigkeitsprinzips die auf dem Gelände anfallenden Wasser dem Grundwasserleiter zugeführt und somit kein Oberflächengewässer / Vorfluter zusätzlich belastet. Eine negative Beeinflussung abstromig vorhandener Siedlungsflächen (Abstand zur nächsten Bebauung 200 m) ist ausgeschlossen. Für die Auslegung der Regenwasserrückhaltung wurden fünf der sechs Behälter in die Berechnung einbezogen. Somit kann ein Behälter als Löschwasserreservoir genutzt werden, in diesem Behälter verbleiben bei einer Einstauhöhe von 3,0 m insgesamt 210 m^3 dauerhaft für die Löschwasserversorgung verfügbar. Erreicht wird der Dauereinstau durch die Positionierung der Rohrdurchführung (Überlauf in Behälter 2-6) in einer Höhe von 3,0 m. Die Behälter sollen überdacht oder anderweitig abgedeckt werden, um die Witterungseinflüsse z. B. auch durch Frosteinwirkung zu minimieren und eine dauerhafte Funktionsfähigkeit zu gewährleisten. Die (Normal-)Einstauhöhe ist frostsicher auf 1,0 m unter GOK festgelegt. Die Ausführungen zur Entwässerung und zur Regenentwässerung sowie zur Löschwasserversorgung unter Punkt 4 der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan werden auf der Grundlage der Ergänzungen vom 02.01.2026 zum Entwässerungskonzept redaktionell fortgeschrieben. Mit dem zwischen der Großen Kreisstadt Freital und der Immobilien am Schacht GmbH als		
--	--	---	--	--

		Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan ist zudem verbindlich zu klären, wer für Reinigung, Wartung, Betrieb und gegebenenfalls Reparatur der Regenrückhalteanlage einschließlich der Pumpentechnik verantwortlich ist und wird. Diese Zuständigkeiten sind planerisch und vertraglich eindeutig festzulegen, um eine dauerhafte Funktionsfähigkeit der Anlage und Verantwortlichkeit sicherzustellen. Die Stellungnahme des Landratsamts Sächsische Schweiz-Osterzgebirges - Untere Wasserbehörde vom 05.12.2024 bestätigt den bestehenden Nachweis- und Abstimmungsbedarf. Insbesondere sind die wasserrechtlichen Genehmigungserfordernisse für Umbau und Betrieb der Becken und der Versickerung zu beachten. Diese Punkte sind im weiteren Verfahren verbindlich zu berücksichtigen. Zusammenfassend bleibt die bisherige Stellungnahme des Abwasserbetriebes vom 04.12.2024 weitgehend bestehen. Ergänzend fordern wir die Vorlage eines abgestimmten Entwässerungskonzeptes mit Prognosen zu Schmutz- und Niederschlagswasser sowie den erforderlichen Nachweisen entsprechend den Vorgaben des DWA-Regelwerks und des Wasserrechts.	Erschließungsträger abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass die vorgetragenen fachlichen Anforderungen an die Erschließungsplanung einschließlich der geforderten Nachweise berücksichtigt werden sowie die wasserrechtlichen Genehmigungserfordernisse für Umbau und Betrieb der Becken und der Versickerung beachtet werden. Dieser städtebauliche Vertrag regelt auch die Zuständigkeiten für Reinigung, Wartung, Betrieb und gegebenenfalls Reparatur der Regenrückhalteanlage einschließlich der Pumpentechnik.		
004	Ö 01	nach intensiver Diskussion und in Kenntnis der dieser Bekanntmachung vorausgegangenen Diskussionen und Entscheidungen werden nachfolgende Bedenken, Wünsche und Forderungen geäußert: <u>1. Gebäudehöhe und Flächennutzungsgrad</u> Im ersten Entwurf des B- Planes war eine Gebäudehöhe von 20 m ausgewiesen. In Anerkennung der hierauf erfolgten Bedenken, wurde die mögliche maximale Gebäudehöhe auf 15 m reduziert. Dies erscheint dem OR Wurgwitz immer noch zu hoch. Wie in unserer 1. Stellungnahme erwähnt, beeinträchtigt die	Forderungen wurden größtenteils bereits berücksichtigt <u>zu 1.</u> Die Verringerung der maximal zulässigen Höhe auf ca. 15 m gegenüber dem Vorentwurf wurde in mehreren Beratungen mit dem Ortschaftsrat Wurgwitz als tragfähiger Kompromiss abgestimmt. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe greift die Höhenfestsetzung der benachbarten Bebauungs-		X

	Gebäudehöhe stark negativ das Ortsbild. Wir befürworten eine Gebäudehöhe von unter 12 Metern. Zur Verdeutlichung der Wirkung eines hohen Gebäudes am Standort sollte eine Visualisierung erfolgen, die aus den verschiedenen Richtungen die Einordnung der Gebäude mit 12 und 15 Meter Höhe in das Landschaftsbild verdeutlicht. Auch konnte bisher nicht nachgewiesen werden, welche Auswirkung ein großer, hoher Gebäudekomplex auf die Luftströmung insgesamt hat. Zur Minimierung dieser Belastung halten wir an unserer Forderung, das Baufeld zu teilen, fest. Der OR schlägt vor, mit dem B- Plan Anforderungen zur optischen Anpassung an das Gelände, wie zielgerichtetes Verbringen der Aushubmassen als Sichtschutz und Gestaltung des Gebäudeumlandes mit Pflanzen zu beauftragen. <u>2. Regenentwässerung</u> Wir bekräftigen unseren Standpunkt, dass nicht ausreichend nachgewiesen ist, dass das vorgesehene Entwässerungskonzept keine negativen Auswirkungen auf die unterliegenden Grundstücke hat. Unseres Erachtens ist zwingend nachzuweisen, dass auch im Fall eines seltenen Starkregenereignisses (z.B. 30- oder 50jähriges) das Niederschlagswasser nicht über die Zöllmener Straße abfließt bzw. in Richtung Schafberg zu Unterspülungen oder in Richtung Wiederritz zu Hangabspülungen führt. Unterstützend auf ein verlangsamendes Abfließen von Niederschlag wirken würden u.E. Gründächer und das Errichten weiterer Mulden auf dem vorgesehenen Versickerungsbereich. <u>3. Naturschutz</u> Der OR begrüßt die vorgesehen Ausgleichsmaßnahmen. Der Grundstückseigentümer sollte darüber hinaus verpflichtet werden, die auf dem Grundstück registrierten seltene Insektenart Feldgrille (in Sachsen auf der Roten Liste zu schützender Arten)	pläne „Gewerbegebiet Wurgwitz“ bzw. „Erweiterung Gewerbegebiet Wurgwitz“ auf. So ist in diesen beiden Bebauungsplänen die maximale zulässige Höhe ebenfalls in Bezug auf ein konkretes Höhenbezugssystem festgesetzt. Die tatsächliche Höhe potenzieller Gewerbegebäude dürfte damit jeweils bei ca. 13 m bis maximal 16 m liegen, was aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes als durchaus verträglich angesehen wurde. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen sogen. Angebotsbebauungsplan. Die Aufteilung in einzelne Baugrundstücke richtet sich nach den Bedürfnissen/dem Flächenbedarf der sich ansiedelnden einzelnen Gewerbebetriebe. Um eine größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten, verbietet es sich die festgesetzte Baufläche willkürlich zu unterteilen. Die für eine Visualisierung der maximal möglichen baulichen Umsetzung der Planfestsetzungen notwendigen Aufwendungen stehen in keinem Verhältnis zum Nutzen, da das künftige „Erscheinungsbild“ maßgeblich durch die sich ansiedelnden einzelnen Gewerbebetriebe bestimmt wird. Durch die Anlage einer Streuobstwiese mit Steinrücke auf Teilen des Flurstückes 43/8 erfährt der stark durch intensive landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigte Ausgangszustand der Fläche eine erhebliche Aufwertung auch im Hinblick auf das Landschaftsbild.		
--	--	---	--	--

		und den Streifenklee (in Sachsen schon im Aussterben begriffen) durch sachgerechte Pflege zu schützen. Ein zweimaliges Mähen der Streuobstwiese im Juni und im Herbst muss beauftragt werden. <u>4. Wanderweg</u> Seit Jahrzehnten, wenn nicht noch länger, konnte man oberhalb des Schafbergs das Grundstück der ehem. Jungkälberaufzucht umlaufen und gelangte so wieder auf die Zöllmener Straße. Es wäre wünschenswert, wenn eine solche Möglichkeit bestehen bleibt.	<u>zu 2.</u> Die Ausführungen zur Regenentwässerung unter Punkt 4 der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan werden auf der Grundlage der Ergänzungen vom 02.01.2026 zum Entwässerungskonzept redaktionell fortgeschrieben. Mit der vorgesehenen dezentralen Regenwasserversickerung, bei gleichzeitig vorgeschalteter, großzügig bemessener Regenwasserrückhaltung, werden unter Zugrundelegung des Nachhaltigkeitsprinzips die auf dem Gelände anfallenden Wässer dem Grundwasserleiter zugeführt und somit kein Oberflächengewässer / Vorfluter zusätzlich belastet. Eine negative Beeinflussung abstromig vorhandener Siedlungsflächen (Abstand zur nächsten Bebauung 200 m) ist ausgeschlossen. Mit dem zwischen der Großen Kreisstadt Freital und der Immobilien am Schacht GmbH als Erschließungsträger abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag wird u. a. sichergestellt, dass die vortragenen Anforderungen an das Erschließungskonzept einschließlich des geforderten Nachweises berücksichtigt werden. <u>zu 3.</u> In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurden zahlreiche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt, um artenschutzrelevante Konflikte auszuschließen.		
--	--	---	---	--	--

			Weitere Verpflichtungen lassen sich weder auf das BNatSchG stützen noch sind sie städtebaulich erforderlich. Die Pflege und Erhaltung der neuanzulegenden Streuobstwiese ist bereits festgesetzt. <u>zu 4.</u> Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes existiert kein ausgewiesener Wanderweg. Die bisher genutzte Möglichkeit auf die Zöllmener Straße zu gelangen, führt über verschiedene Privatgrundstücke innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches. Eine rechtliche Sicherung besteht nicht. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann die künftige Aufteilung des Gebietes sowie die Lage eventuell erforderlicher Straßen/Wege nicht festgesetzt werden. Außerdem ist die innere Erschließung nicht öffentlich.		
005	Ö 02	Bezüglich der Bebauung der alten Stallanlagen in Wurgwitz habe ich einige Bedenken mitzuteilen: <u>Gebäudehöhe:</u> Die ursprüngliche Höhe der Stallanlagen betrug ca. 5,30 m. Die Höhe der verbliebenen Halle beträgt ca. 8,30 m. Um die Frischluftzufuhr nicht zu behindern und das Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig zu beeinflussen wäre es sinnvoll und wünschenswert, die neue Gebäudehöhe auf maximal die der Bestandshalle zu reduzieren - also maximal 8,30 m.	Hinweise wurden größtenteils bereits berücksichtigt <u>zu Gebäudehöhe</u> Die Verringerung der maximal zulässigen Höhe auf ca. 15 m gegenüber dem Vorentwurf wurde in mehreren Beratungen mit dem Ortschaftsrat Wurgwitz als tragfähiger Kompromiss abgestimmt. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe greift die Höhenfestsetzung der benachbarten Bebauungs-		X

		<u>Entwässerung:</u> Die Oberbodenschicht im Bereich der zukünftigen Entwässerung/Versickerung ist sehr dünn. Der Boden kann hier nur begrenzt Wasser aufnehmen. Bei einer zusätzlichen Bewässerung, oder bei Starkregen wird das Wasser auf der unter der dünnen Bodenschicht befindlichen Felsschicht abgeleitet werden und eventuell im Bereich der weiter hangabwärts liegenden Wohngebiete austreten. Die könnte zu einer Gefährdung der Bebauung and Anwohner führen.	pläne „Gewerbegebiet Wurgwitz“ bzw. „Erweiterung Gewerbegebiet Wurgwitz“ auf. So ist in diesen beiden Bebauungsplänen die maximale zulässige Höhe ebenfalls in Bezug auf ein konkretes Höhen Bezugssystem festgesetzt. Die tatsächliche Höhe potenzieller Gewerbegebäude dürfte damit jeweils bei ca. 13 m bis maximal 16 m liegen, was aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes als durchaus verträglich angesehen wurde. <u>zu Entwässerung</u> Die Ausführungen zur Regenentwässerung unter Punkt 4 der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan werden auf der Grundlage der Ergänzungen vom 02.01.2026 zum Entwässerungskonzept redaktionell fortgeschrieben. Mit der vorgesehenen dezentralen Regenwasserversickerung, bei gleichzeitig vorgeschalteter, großzügig bemessener Regenwasserrückhaltung, werden unter Zugrundelegung des Nachhaltigkeitsprinzips die auf dem Gelände anfallenden Wässer dem Grundwasserleiter zugeführt und somit kein Oberflächengewässer / Vorfluter zusätzlich belastet. Eine negative Beeinflussung abstromig vorhandener Siedlungsflächen (Abstand zur nächsten Bebauung 200 m) ist ausgeschlossen. Mit dem zwischen der Großen Kreisstadt Freital und der Immobilien am Schacht GmbH als Erschließungsträger abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag wird durch entsprechende		
--	--	--	--	--	--

		<u>Emissionen:</u> Es sollte schon im Vorfeld sichergestellt werden, dass es zu keiner Gewerbeansiedlung mit zusätzlicher Emissionsbelastung für den Ort kommt. Durch die Firma Becker Umweltdienste ist die Müllbelastung der Wiesen erheblich und auch hier wird nichts dagegen unternommen. Gespräche mit den Verantwortlichen der Firma haben zu keiner Besserung geführt. Ähnliches kann bei einer weiteren Gewerbeansiedlung befürchtet werden. Schallemissionen sind hier klar zu vermeiden. <u>Verkehr:</u> Seit der Verlegung des Hauptumschlagplatzes der Firma Becker Umweltdienste aus Freital heraus nach Wurgwitz ist ein deutlicher Verkehrsanstieg zu verzeichnen. Das Areal der Firma wird von Pkw mit Anhängern und Kleintransportern überwiegend von unten heraus durch den Ort angefahren anstatt über die Zubringerstraße (S36). Ebenfalls ist trotz Lkw-Durchfahrtsverbot über 12t Zulässigem Gesamtgewicht ein deutlicher Anstieg solcher Fahrzeuge zu verzeichnen. Muldenfahrzeuge von Becker, Baustellen-Lkw und teilweise Sattelzüge befahren die Zöllmener Straße durch den Ort. Hier sind jetzt schon Gegenmaßnahmen erforderlich. Bei der zusätzlichen Ansiedelung von Gewerbe ist eine Verstärkung dieses Problems zu erwarten. Aus diesem Grund ist es notwendig hier Verkehrsbegrenzenden Maßnahmen wie Einengungen/Schikanen einzuleiten. Die	Anforderungen an die Erschließungsplanung einschließlich der erforderlichen Nachweise sichergestellt, dass es bei Starkregen nicht zu einer Gefährdung der Bebauung und Anwohner kommt. <u>zu Emissionen</u> Mit der Festsetzung von Emissionskontingenten ist laut Stellungnahme des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Fachbereich Immissionsschutz vom 30.10.2025 eine ausreichende Berücksichtigung des Lärmschutzes beim Vollzug des vorliegenden Bebauungsplan gewährleistet. <u>zu Verkehr</u> Die gesamte Zöllmener Straße sowie die benachbarten bzw. angrenzenden Straßen, wie die Wurgwitzer Straße und die Pesterwitzer Straße, sind bereits für Fahrzeuge mit einer zulässigen Gesamtmasse von über 12 Tonnen gesperrt. Schwerer Lkw-Verkehr darf die Zöllmener Straße somit schon derzeit nicht befahren. Die Zöllmener Straße ist bereits durch eine streckenbezogene Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/hverkehrsberuhigt. Diese Regelung trägt maßgeblich dazu bei, die Straße für den Durchgangsverkehr unattraktiv zu machen. Zusätzlich verringert der kurvige und teilweise unübersichtliche Straßenverlauf die Attraktivität für den Durchgangsverkehr.		
--	--	--	--	--	--

		Geschwindigkeitsbegrenzung wird zum überwiegenden Teil nicht beachtet. Kontrollen fehlen. Sinnvoll wäre eine Umwidmung in eine Anwohnerstraße oder eine Sackgasse.	Die Zöllmener Straße wird vorrangig von Anliegern genutzt und dient überwiegend der Erschließung. Bauliche Maßnahmen, die den Straßenquerschnitt einengen oder verringern (z. B. Einengungen oder Schikanen), sind daher nicht erforderlich, da die Zöllmener Straße bereits jetzt durch die bestehende 30-km/h-Regelung als verkehrsberuhigt einzustufen ist. Um die geltende Geschwindigkeitsbegrenzung weiter zu untermauern und das Bewusstsein der Verkehrsteilnehmer zu schärfen, kann ergänzend eine wiederholte Markierung von Fahrbahnpiktogrammen „30“ in Betracht gezogen werden. Diese Maßnahme stellt eine geeignete Möglichkeit dar, zusätzlich auf die zulässige Höchstgeschwindigkeit hinzuweisen. Bei allen verkehrlichen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass der zur Erschließung notwendige Verkehr weiterhin uneingeschränkt möglich bleibt. Eine Umwidmung der Zöllmener Straße in eine reine Anwohnerstraße würde dazu führen, dass jeglicher Verkehr, der nicht von Anwohnern stammt, untersagt wäre. Dies betrifft unter anderem Lieferverkehre, Handwerksbetriebe sowie Besucher und stellt daher keine praktikable Lösung dar. Eine solche Regelung kann aus verkehrlicher und rechtlicher Sicht nicht umgesetzt werden. Aufgrund des Straßenverlaufs mit teilweise starken Gefälle- und Steigungsbereichen ist es zudem erforderlich, den Erschließungsverkehr der		
--	--	--	---	--	--

		<u>Visualisierung:</u> Im Vorfeld wäre es wünschenswert, dass VOR einer Genehmigung des Vorhabens dem Bürger eine Visualisierung der Bebauung zur Verfügung gestellt wird. Die meisten Bürger haben sicher keine Vorstellung wie Gebäudeform und Höhe wirken und brauchen hier eine Bildliche Unterstützung. <u>Wanderweg:</u> Der derzeitige Wanderweg südlich der alten Stallanlagen führte ursprünglich zwischen dem geplanten Bebauungsgebiet und dem Gelände der Becker Umweltdienste zurück an die Zöllmener Straße. Es wäre wünschenswert, dass diese Durchgangsmöglichkeit weiter bestehen bleibt. Der schöne Aussichtspunkt wäre so attraktiver und besser zugänglich.	Zöllmener Straße weiterhin in beiden Fahrtrichtungen zu ermöglichen. Regelungen wie die Einrichtung einer Sackgasse sind aus diesem Grund nicht umsetzbar, da sie die Erreichbarkeit der Grundstücke sowie die Verkehrsabwicklung erheblich beeinträchtigen würden. <u>zu Visualisierung</u> Die Forderung zur Visualisierung der (künftigen) Bebauung betrifft ausschließlich die Ebene der Vorhabenzulassung und ist nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens für den vorliegenden Bebauungsplan. In den dafür zu erstellenden Bauvorlagen sind ohne Weiteres die geplanten Gebäudeformen und Höhen erkennbar. <u>zu Wanderweg</u> Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes existiert kein ausgewiesener Wanderweg. Die bisher genutzte Möglichkeit auf die Zöllmener Straße zu gelangen, führt über verschiedene Privatgrundstücke innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches. Eine rechtliche Sicherung besteht nicht. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann die künftige Aufteilung des Gebietes sowie die Lage eventuell erforderlicher Straßen/Wege nicht festgesetzt werden. Außerdem ist die innere Erschließung nicht öffentlich.		
--	--	---	---	--	--

006	Ö 03 u. Ö 04	1. Nachdem das geplante Gewerbegebiet nördlich der Zöllmener Strasse gemäß Beschluss des Stadtrats nicht realisiert wird, wäre es aus meiner Sicht wünschenswert, den Bebauungsplan "Stallanlagen" im weiteren Verfahren nicht mehr als "Teilbereich 1" zu führen, um Irritationen zu vermeiden. 2. Zur Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 habe ich folgende Verständnisfragen: bezieht sich diese Angabe- wie in der BauNVO §19 Abs.1 vorgeschrieben- auf die Fläche des Grundstücks, hier also Fl.-Nr. 43/7? Falls nicht, worauf dann? Ist die Festsetzung auch im Sinne des §19 Abs. 4 BauNVO zu verstehen? In beiden Fällen wäre eine ergänzende Klarstellung auf dem Plan wünschenswert. 3. Die Festsetzung eines einzelnen großen Baufelds birgt die Gefahr, daß ein einziges, ungegliedertes und sehr massives Gebäude entsteht. Ist dies so gewünscht? Hier müssten zumindest einige gestalterische Vorgaben (z.B. bzgl. Gliederung, ggf. Materialien, Fassadenbegrünung) gemacht werden, damit das bereits jetzt völlig unbefriedigende Erscheinungsbild des Wurgwitzer Gewerbebestands nicht noch weiter verfestigt und verschlimmert wird. Auch die Fernwirkung der geplanten Bebauung ist beträchtlich, sie wird durch ihre exponierte Lage und die geplante Höhe (s.u.) weithin sichtbar sein. 4. Die Festsetzung der Gebäudehöhe von 30,8 m als absolute Zahl, bezogen auf das Höhen Bezugssystem DHHN2016, ist nicht aus meiner Sicht zunächst nicht transparent genug. Das Geländeniveau im Baufeld variiert zwischen ca. 291m (südlich an der Zöllmener Strasse und 297,5 m. Somit ergeben sich relative Gebäudehöhen von 10,5- auf der Kuppe und 17m an der Zöllmener Strasse, sofern der natürliche Geländeverlauf im Zuge der	Hinweise wurden größtenteils bereits berücksichtigt <u>zu 1.</u> Eine Änderung der Bezeichnung eines Bebauungsplanes im laufenden Aufstellungsverfahren ist bereits aus Gründen der Rechtsklarheit zu vermeiden. <u>zu 2.</u> Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 bezieht sich auf die im Bauland liegende Fläche – Fläche mit Festsetzung GE – des jeweiligen Baugrundstückes. § 19 BauNVO gibt sowohl die maßgebende Fläche (Abs. 3) als auch die mitzurechnenden Grundflächen (Abs. 4) abschließend vor. Eine Klarstellung auf dem Plan ist nicht erforderlich, da der vorliegende Bebauungsplan keine von der BauNVO abweichenden Bestimmungen enthält. <u>zu 3.</u> Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen sogen. Angebotsbebauungsplan. Die Aufteilung in einzelne Baugrundstücke richtet sich nach den Bedürfnissen/dem Flächenbedarf der sich ansiedelnden einzelnen Gewerbebetriebe. Um eine größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten, verbietet es sich die festgesetzte Baufläche willkürlich zu unterteilen.	X	
-----	--------------	--	---	---	--

	Baumaßnahme nicht wesentlich verändert wird. Sind Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche im Plangebiet zulässig? Falls nicht, sollte dies im Plan vermerkt werden. Falls ja, in welchem Umfang? Auch dies sollte in den textlichen Festsetzungen vermerkt werden. Aus den genannten Gründen sollte die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe als relative Angabe, bezogen auf einen im Plan gekennzeichneten und vor Ort, wiederauffindbaren Geländepunkt mit zugehöriger Bezugshöhe angegeben werden. Unabhängig davon erscheint die geplante zulässige Gebäudehöhe als unangemessen hoch. Sie fügt sich noch nicht mal in die vorhandene Gewerbestruktur ein, geschweige denn in die angrenzende dörfliche Umgebung. Auch hier gilt das bzgl. Fernwirkung bereits Gesagte. Zudem könnte mit den dadurch möglichen 4-5 Geschossen eine beträchtliche Geschossfläche generiert werden, die dann sowohl infrastrukturell als auch ver- und entsorgungstechnisch erst einmal bewältigt werden muss! 5. Kritisch erscheint außerdem die pauschal erlaubte Ausnahme hinsichtlich der Höhe für einzelne Bauteile. Können wir uns dann z.B. auf 20m hohe Silos o.ä. einstellen? Diese Festsetzung muss konkretisiert und auch bzgl. Art, Fläche und Höhe begrenzt werden. 6. Die genannten Punkte erfordern aus meiner Sicht für die Beurteilung durch die Entscheidungsträger, daß eine Massenstudie erarbeitet und sowohl dem Stadtrat als auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden, welche die maximal mögliche bauliche Umsetzung der Planfestsetzungen in ihren Auswirkungen in der realen Umgebung zeigt. Hierzu gehören auch perspektivische Visualisierungen von verschiedenen relevanten Standorten (z.B. Zöllmener Strasse Nord und Süd, Aussichtspunkt etc.) Die Standorte sollten gemeinsam mit dem Ortschaftsrat Wurgwitz ausgewählt werden.	Das künftige „Erscheinungsbild“ wird maßgeblich durch die sich ansiedelnden einzelnen Gewerbebetriebe bestimmt werden. Durch die Anlage einer Streuobstwiese mit Steinrücke auf Teilen des Flurstückes 43/8 erfährt der stark durch intensive landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigte Ausgangszustand der Fläche eine erhebliche Aufwertung auch im Hinblick auf das Landschaftsbild. <u>zu 4.</u> Gerade weil das Geländeniveau stark variiert wurde ein in jedem Falle eindeutiger Höhenbezugspunkt gewählt, der unabhängig von Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche ist. Die Verringerung der maximal zulässigen Höhe auf ca. 15 m gegenüber dem Vorentwurf wurde in mehreren Beratungen mit dem Ortschaftsrat Wurgwitz als tragfähiger Kompromiss abgestimmt. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe greift die Höhenfestsetzung der benachbarten Bebauungspläne „Gewerbegebiet Wurgwitz“ bzw. „Erweiterung Gewerbegebiet Wurgwitz“ auf. So ist in diesen beiden Bebauungsplänen die maximale zulässige Höhe ebenfalls in Bezug auf ein konkretes Höhenbezugssystem festgesetzt. Die tatsächliche Höhe potenzieller Gewerbegebäude dürfte damit jeweils bei ca. 13 m bis maximal 16 m liegen, was aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes als durchaus verträglich angesehen wurde.		
--	---	--	--	--

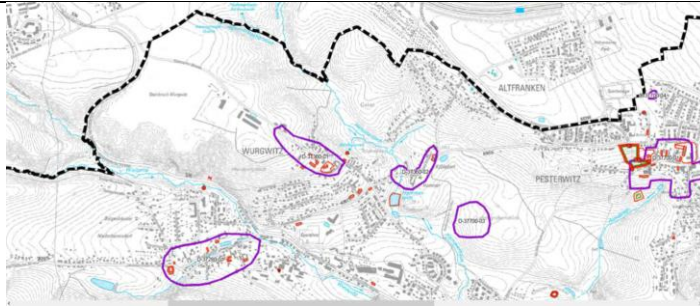
		7. Zum Thema Artenschutz: Dieses ist in der Planzeichnung/den textlichen Festsetzungen nicht vertreten. Da die Begründung nebst sämtlichen Anlagen nicht Teil des rechtsverbindlichen Planwerks ist, sind m.E.n. in den textlichen Festsetzungen zumindest Verweise auf die Umsetzung der in den entsprechenden Protokollen etc. geforderten Maßnahmen und Verfahrensweisen sowie ein entsprechendes Monitoring aufzunehmen.	<u>zu 5.</u> Die Festsetzung zur möglichen Überschreitung der Gebäudehöhe ist auf betriebstechnisch erforderliche Bauteile beschränkt. Silos sind keine Bauteile, somit gilt hier die festgesetzte Ausnahme nicht. Um auch (selbständige) bauliche Anlagen zu begrenzen, wird redaktionell die Höhenfestsetzung auch auf diese erstreckt. <u>zu 6.</u> Eine Visualisierung der maximal möglichen bauliche Umsetzung der Planfestsetzungen ist für die durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital zu treffenden Entscheidungen nicht erforderlich. Die dafür notwendigen Aufwendungen stehen in keinem Verhältnis zum Nutzen, da das künftige „Erscheinungsbild“ maßgeblich durch die sich ansiedelnden einzelnen Gewerbebetriebe bestimmt wird. <u>zu 7.</u> Der Artenschutz betrifft die Vollzugsebene. Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist „lediglich“ zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände einer Verwirklichung des Bebauungsplanes entgegenstehen und der Bebauungsplan damit an seiner Erforderlichkeit scheitert. Dies ist hier nicht der Fall. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurden daher zahlreiche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt, um		
--	--	---	---	--	--

			artenschutzrelevante Konflikte beim Vollzug auszuschließen. Ergänzende Festsetzungen im Bebauungsplan selbst sind dafür nicht erforderlich. Ein Teil dieser Maßnahmen wurde bereits umgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzbindungen dienen auch als Habitat heimischer Tierarten; sie sind im Übrigen mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.		
007	Ö 05	nachfolgend möchte wir zum Entwurf des Bebauungsplans Freital- Wurgwitz unsere Stellungnahme wie folgt abgeben: 1. 2. Nachdem das geplante Gewerbegebiet nördlich der Zöllmener Strasse gemäß Beschluss des Stadtrats nicht realisiert wird, wäre es aus meiner Sicht wünschenswert, den Bebauungsplan "Stallanlagen" im weiteren Verfahren nicht mehr als "Teilbereich 1" zu führen, um Irritationen zu vermeiden. Zur Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 habe ich folgende Verständnisfragen: bezieht sich diese Angabe- wie in der BauNVO §19 Abs.1 vorgeschrieben- auf die Fläche des Grundstücks, hier also Fl.-Nr. 43/7? Falls nicht, worauf dann? Ist die Festsetzung auch im Sinne des §19 Abs. 4 BauNVO zu verstehen? In beiden Fällen wäre eine ergänzende Klarstellung auf dem Plan wünschenswert. 3. 4. Die Festsetzung eines einzelnen großen Baufelds birgt die Gefahr, daß ein einziges, ungegliedertes und sehr massives Gebäude entsteht. Ist dies so gewünscht? Hier müssten zumindest einige gestalterische Vorgaben (z.B. bzgl. Gliederung, ggf. Materialien, Fassadenbegrünung) gemacht werden, damit das	Hinweise wurden größtenteils bereits berücksichtigt Eine Änderung der Bezeichnung eines Bebauungsplanes im laufenden Aufstellungsverfahren ist bereits aus Gründen der Rechtsklarheit zu vermeiden. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 bezieht sich auf die im Bauland liegende Fläche – Fläche mit Festsetzung GE – des jeweiligen Baugrundstückes. § 19 BauNVO gibt sowohl die maßgebende Fläche (Abs. 3) als auch die mitzurechnenden Grundflächen (Abs. 4) abschließend vor. Eine Klarstellung auf dem Plan ist nicht erforderlich, da der vorliegende Bebauungsplan keine von der BauNVO abweichenden Bestimmungen enthält. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen sogen. Angebotsbebauungsplan.		X

	bereits jetzt völlig unbefriedigende Erscheinungsbild des Wurgwitzer Gewerbebestands nicht noch weiter verfestigt und verschlimmert wird. Auch die Fernwirkung der geplanten Bebauung ist beträchtlich, sie wird durch ihre exponierte Lage und die geplante Höhe (s.u.) weithin sichtbar sein. Es sollte sich an der Natur angleichen. Die Festsetzung der Gebäudehöhe von 308 m als absolute Zahl, bezogen auf das Höhenbezugssystem DHHN2016, ist nicht aus meiner Sicht zunächst nicht transparent genug. Das Geländeniveau im Baufeld variiert zwischen ca. 291m (südlich an der Zöllmener Strasse und 297,5 m. Somit ergeben sich relative Gebäudehöhen von 10,5- auf der Kuppe und 17m an der Zöllmener Strasse, sofern der natürliche Geländeverlauf im Zuge der Baumaßnahme nicht wesentlich verändert wird. Sind Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche im Plangebiet zulässig? Falls nicht, sollte dies im Plan vermerkt werden. Falls ja, in welchem Umfang? Auch dies sollte in den textlichen Festsetzungen vermerkt werden. Aus den genannten Gründen sollte die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe als relative Angabe, bezogen auf einen im Plan gekennzeichneten und vor Ort, wieder auffindbaren Geländepunkt mit zugehöriger Bezugshöhe angegeben werden. Unabhängig davon erscheint die geplante zulässige Gebäudehöhe als unangemessen hoch. Sie fügt sich noch nicht mal in die vorhandene Gewerbebestruktur ein, 5. 6. 7. geschweige denn in die angrenzende dörfliche Umgebung. Auch hier gilt das bzgl. Fernwirkung bereits Gesagte. Zudem könnte mit den dadurch möglichen 4-5 Geschossen eine beträchtliche Geschossfläche generiert werden, die dann sowohl infrastrukturell als auch ver- und entsorgungstechnisch erst einmal bewältigt werden muss! Kritisch erscheint außerdem die pauschal erlaubte Ausnahme hinsichtlich der Höhe für einzelne Bauteile. Können wir uns dann z.B. auf 20m hohe Silos o.ä. einstellen? Diese Festsetzung	Die Aufteilung in einzelne Baugrundstücke richtet sich nach den Bedürfnissen/dem Flächenbedarf der sich ansiedelnden einzelnen Gewerbebetriebe. Um eine größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten, verbietet es sich die festgesetzte Baufläche willkürlich zu unterteilen. Das künftige „Erscheinungsbild“ wird maßgeblich durch die sich ansiedelnden einzelnen Gewerbebetriebe bestimmt werden. Durch die Anlage einer Streuobstwiese mit Steinrücke auf Teilen des Flurstückes 43/8 erfährt der stark durch intensive landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigte Ausgangszustand der Fläche eine erhebliche Aufwertung auch im Hinblick auf das Landschaftsbild. Gerade weil das Geländeniveau stark variiert wurde ein in jedem Falle eindeutiger Höhenbezugspunkt gewählt, der unabhängig von Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche ist. Die Verringerung der maximal zulässigen Höhe auf ca. 15 m gegenüber dem Vorentwurf wurde in mehreren Beratungen mit dem Ortschaftsrat Wurgwitz als tragfähiger Kompromiss abgestimmt. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe greift die Höhenfestsetzung der benachbarten Bebauungspläne „Gewerbegebiet Wurgwitz“ bzw. „Erweiterung Gewerbegebiet Wurgwitz“ auf. So ist in diesen beiden Bebauungsplänen die maximale zulässige Höhe ebenfalls in Bezug auf ein konkretes Höhenbezugssystem festgesetzt. Die		
--	---	---	--	--

		muss konkretisiert und auch bzgl. Art, Fläche und Höhe begrenzt werden. Die genannten Punkte erfordern aus meiner Sicht für die Beurteilung durch die Entscheidungsträger, daß eine Massenstudie erarbeitet und sowohl dem Stadtrat als auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden, welche die maximal mögliche bauliche Umsetzung der Planfestsetzungen in ihren Auswirkungen in der realen Umgebung zeigt. Hierzu gehören auch perspektivische Visualisierungen von verschiedenen relevanten Standorten (z.B. Zöllmener Strasse Nord und Süd, Aussichtspunkt etc.) Die Standorte sollten gemeinsam mit dem Ortschaftsrat Wurgwitz ausgewählt werden. Zum Thema Artenschutz: Dieses ist in der Planzeichnung/den textlichen Festsetzungen nicht vertreten. Da die Begründung nebst sämtlichen Anlagen nicht Teil des rechtsverbindlichen Planwerks ist, sind m.E.n. in den textlichen Festsetzungen zumindest Verweise auf die Umsetzung der in den entsprechenden Protokollen etc. geforderten Maßnahmen und Verfahrenswesen sowie ein entsprechendes Monitoring aufzunehmen.	tatsächliche Höhe potenzieller Gewerbegebäude dürfte damit jeweils bei ca. 13 m bis maximal 16 m liegen, was aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes als durchaus verträglich angesehen wurde. Die Festsetzung zur möglichen Überschreitung der Gebäudehöhe ist auf betriebstechnisch erforderliche Bauteile beschränkt. Silos sind keine Bauteile, somit gilt hier die festgesetzte Ausnahme nicht. Um auch (selbständige) bauliche Anlagen zu begrenzen, wird redaktionell die Höhenfestsetzung auch auf diese erstreckt. Eine Visualisierung der maximal möglichen baulichen Umsetzung der Planfestsetzungen ist für die durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital zu treffenden Entscheidungen nicht erforderlich. Die dafür notwendigen Aufwendungen stehen in keinem Verhältnis zum Nutzen, da das künftige „Erscheinungsbild“ maßgeblich durch die sich ansiedelnden einzelnen Gewerbebetriebe bestimmt wird. Der Artenschutz betrifft die Vollzugsebene. Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist „lediglich“ zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände einer Verwirklichung des Bebauungsplanes entgegenstehen und der Bebauungsplan damit an seiner Erforderlichkeit scheitert. Dies ist hier nicht der Fall. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurden daher zahlreiche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt, um		
--	--	---	---	--	--

			artenschutzrelevante Konflikte beim Vollzug auszuschließen. Ergänzende Festsetzungen im Bebauungsplan selbst sind dafür nicht erforderlich. Ein Teil dieser Maßnahmen wurde bereits umgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzbindungen dienen auch als Habitat heimischer Tierarten; sie sind im Übrigen mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.		
008	Ö 06	Das Gelände umfasst die ehemaligen Stallanlagen, deren höchstes Gebäude (die neuere Halle) 8,40 m misst. Diese Höhe sollte auch im Bebauungsplan als maximale Gebäudehöhe festgelegt werden. Dafür gibt es mehrere Gründe: Das geplante Gebäude liegt in direkter Nachbarschaft zu Wohnhäusern. Bei einer vorgesehenen maximalen Höhe von 15 m würde es insbesondere in den Abendstunden zu erheblichen Verschattungen kommen. Das nächstgelegene Wohngebäude befindet sich in etwa 50 m Entfernung. Der Schattenwurf eines 15 m hohen Gebäudes beträgt, vor allem in den Wintermonaten, 85 m oder mehr. Zudem befindet sich das Areal in der unmittelbaren Nachbarschaft von Archäologischen- und Kulturdenkmälern, sowie denkmalgeschützten Gebäuden. Hier sollten Gebäudehöhen geplant werden, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügen, ohne störend zu wirken. Ein Gebäude von der Grundfläche von etwa 100 x 200 m würde ebenfalls das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Eine Unterteilung in mehrere Baufelder ist daher unerlässlich, um der denkmalgeschützten Umgebung gerecht zu werden. Es sollte schließlich ein lebenswerter Ort für die Einwohner von Freital bleiben.	Hinweise wurden größtenteils bereits berücksichtigt Die Verringerung der maximal zulässigen Höhe auf ca. 15 m gegenüber dem Vorentwurf wurde in mehreren Beratungen mit dem Ortschaftsrat Wurgwitz als tragfähiger Kompromiss abgestimmt. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe greift die Höhenfestsetzung der benachbarten Bebauungspläne „Gewerbegebiet Wurgwitz“ bzw. „Erweiterung Gewerbegebiet Wurgwitz“ auf. So ist in diesen beiden Bebauungsplänen die maximale zulässige Höhe ebenfalls in Bezug auf ein konkretes Höhenbezugssystem festgesetzt. Die tatsächliche Höhe potenzieller Gewerbegebäude dürfte damit jeweils bei ca. 13 m bis maximal 16 m liegen, was aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes als durchaus verträglich angesehen wurde.		X



Quelle: (Anlage 1.3 zu B 2023/038; K2: Archäologische und Kulturdenkmale)



Quelle: (denkmalgeschützte Gebäude)
https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/Gast/Denkmal-karte_Sachsen.aspx?Hinweis=false

Ein weiterer kritischer Punkt ist die Entwässerungsberechnung des Niederschlagswassers, die auf einem 5-jährigen Starkregenereignis basiert. Angesichts der jüngsten Entwicklungen von Starkregenereignissen in Europa ist dies nicht mehr zeitgemäß. Fachverbände empfehlen, das höchste Starkregenereignis als Grundlage zu nehmen.

Das Landesamt für Archäologie als zuständige Fachbehörde hat mit Stellungnahme vom 06.10.2025 mitgeteilt, dass keine Einwände gegen das Vorhaben erhoben werden.

Auch das Landesamt für Denkmalpflege als zuständige Fachbehörde hat bereits mit Stellungnahme vom 12.11.2024 mitgeteilt, dass das Vorhaben Belange des Landesamts für Denkmalpflege nicht berührt.

Auf der Grundlage der Stellungnahme des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Fachbereich Gewässerschutz vom 30.10.2025 sowie der Stellungnahme des Abwasserbetriebes Freital vom 24.10.2025 sind weitere Ergänzungen des Entwässerungskonzeptes speziell zur Niederschlagswasserentwässerung durch das Geologische Ingenieurbüro Andreas Benthin erforderlich geworden.

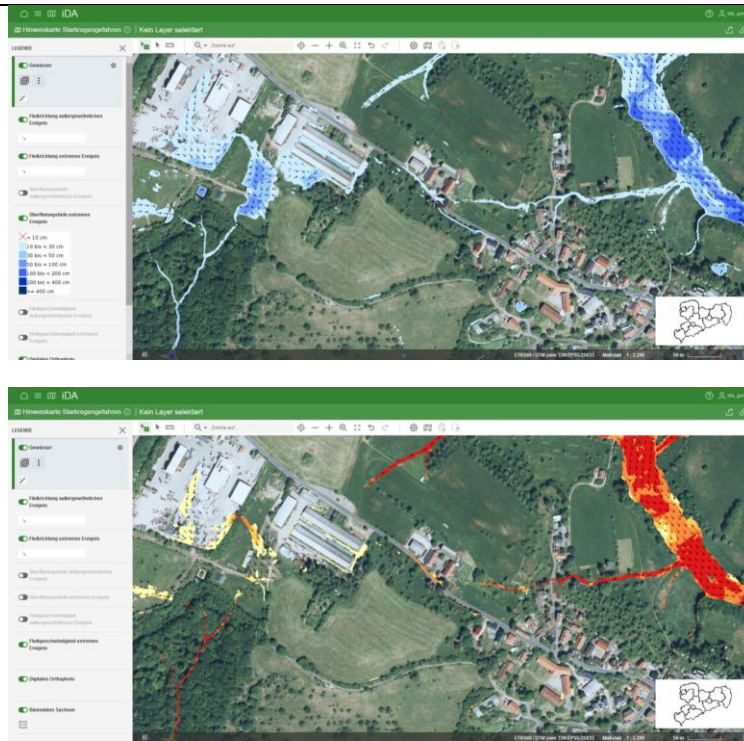
Die Ergänzungen vom 02.01.2026 werden als Anlage 7 der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan beigelegt.

Die Ergänzungen berücksichtigen alle diesbezüglichen Forderungen des Fachbereiches Gewässerschutz sowie des Abwasserbetriebes Freital hinsichtlich der Regenentwässerung.

So verweist der Fachbereich Gewässerschutz bei Vorhandensein eines schadlosen Notüberlaufes bereits auf den nach DIN 1986-100 erforderlichen Überflutungsnachweis für $T = 100$ Jahre. Für den Fall, dass für den Regenrückhalteraum kein entsprechender schadloser Notüberlauf nachgewiesen werden kann, ist für die Ermittlung des

		Hier einige Argumente für die Berücksichtigung eines 100-jährigen Ereignisses: <u>1. Klimawandel und Extremwetter:</u> Der Klimawandel führt zu intensiveren und häufigeren Starkregenereignissen. Die Bemessung nach 5- oder 10-jährigen Ereignissen ist möglicherweise nicht mehr ausreichend, um die steigenden Regenmengen zu bewältigen. Eine Planung, die ein 100-jähriges Regenereignis berücksichtigt, ist daher zukunftssicherer. <u>2. Risikoabschätzung und Schadenpotenzial:</u> Gewerbegebiete sind häufig dicht bebaut, und die versiegelten Flächen können große Mengen Regenwasser nicht schnell genug aufnehmen. Ein unzureichend dimensioniertes Entwässerungssystem kann Überflutungen, Schäden an Gebäuden und Infrastruktur sowie Produktionsausfälle zur Folge haben. Eine Planung, die ein 100-jähriges Starkregenereignis berücksichtigt, schützt besser vor solchen Extremsituationen. <u>3. Vorsorgeprinzip:</u> Die Einbeziehung extremer Szenarien entspricht dem Vorsorgeprinzip, das in vielen Planungsverfahren zunehmend an Bedeutung gewinnt. Dies stellt sicher, dass das Entwässerungssystem auch in außergewöhnlichen Situationen funktioniert und keine unerwarteten Umweltrisiken oder Schäden verursacht. <u>4. Zukünftige Anforderungen und Anpassungen:</u> Es ist zu erwarten, dass Regelwerke und Vorschriften in den kommenden Jahren verschärft werden, um der neuen Wetterlage gerecht zu werden. Eine Planung, die ein 100-jähriges Regenereignis berücksichtigt, kann spätere Anpassungen und damit verbundene Kosten vermeiden <u>5. Kosten-Nutzen-Abwägung:</u> Obwohl die Investitionskosten für größere Rückhaltesysteme, Versickerungsflächen oder Regenrückhaltebecken höher sind, kann sich dies durch die Vermeidung von Schäden und Ausfällen langfristig auszahlen.	Retentionsvolumens nach DWA-A117 (ebenfalls) ein Bemessungsereignis von $T = 100$ Jahren zu wählen. Der zwischen der Großen Kreisstadt Freital und der Immobilien am Schacht GmbH als Erschließungsträger abgeschlossene städtebauliche Vertrag beinhaltet auch die Berücksichtigung dieser Anforderungen an die Erschließungsplanung einschließlich der geforderten Nachweise, so dass die Große Kreisstadt Freital davon ausgehen kann, dass damit die Folgen von Klimawandel und Extremwetter – wie in der Stellungnahme beschrieben – für $T=100$ Jahre bereits berücksichtigt werden. Mit der vorgesehenen dezentralen Regenwasserversickerung, bei gleichzeitig vorgeschalteter, großzügig bemessener Regenwasserrückhaltung, werden unter Zugrundelegung des Nachhaltigkeitsprinzips die auf dem Gelände anfallenden Wässer dem Grundwasserleiter zugeführt und somit kein Oberflächengewässer / Vorfluter zusätzlich belastet. Eine negative Beeinflussung abstromig vorhandener Siedlungsflächen (Abstand zur nächsten Bebauung 200 m) ist ausgeschlossen. Die Ergänzungen berücksichtigen auch die Forderungen des Fachbereiches Bevölkerungsschutz. Für die Auslegung der Regenwasserrückhaltung wurden fünf der sechs Behälter in die Berechnung einbezogen. Somit kann ein Behälter als Löschwasserreservoir genutzt werden, in diesem Behälter verbleiben bei einer Einstauhöhe von 3,0 m insgesamt 210 m³ dauerhaft für die		
--	--	---	---	--	--

		Angesichts der aktuellen Klimaveränderungen und der zunehmenden Häufigkeit extremer Regenereignisse ist eine vorausschauende Planung unabdingbar. Eine Entwässerungsplanung, die auf ein 100-jähriges Ereignis ausgelegt ist, bietet mehr Sicherheit und ist eine nachhaltige Entscheidung. Der Boden vor Ort hat eine geringe Wasseraufnahmefähigkeit, wie auch im Gutachten bestätigt wird. Geplant ist, das in den alten Güllebehältern gesammelte Regenwasser auf der angrenzenden Streuobstwiese zu verrieseln. Dadurch müsste diese Fläche etwa die doppelte Regenwassermenge aufnehmen, was bei anhaltendem Regen zu einer Versumpfung und schlimmstenfalls zu Hangrutschungen führen könnte, da das umliegende Gelände als bereits erosionsgefährdet gilt. Die Nutzung der Güllebecken als Zwischenspeicher ist sicherlich eine gute Idee, reicht aber als Entwässerungskonzept nicht aus. Schon bei dem angenommenen Starkregenereignis wären die vorgesehenen Behälter nach sechs Stunden zu 85 % gefüllt. Selbst ein weiterer Regen von nur einer Stunde würde die Behälter überlaufen lassen – vorausgesetzt, sie waren vorher leer. Die Verrieselung des Wassers auf die Streuobstwiese würde zudem 29 Stunden dauern, was die Fläche stark belasten würde. Der Niederschlag, der sich derzeit in einer Senke der alten Stallanlagen sammelt, würde sich bei einer Bebauung neue Wege suchen und könnte die Wohnsiedlungen am Weinberg, an der Wiederitz sowie die Anwohner der Zöllmener Straße gefährden. Das derzeitige Konzept ist daher im Hinblick auf zukünftige Starkregenereignisse nicht tragfähig.	Löschwasserversorgung verfügbar. Erreicht wird der Dauereinstau durch die Positionierung der Rohrdurchführung (Überlauf in Behälter 2-6) in einer Höhe von 3,0 m. Die Behälter sollen überdacht oder anderweitig abgedeckt werden, um die Witterungseinflüsse z. B. auch durch Frosteinwirkung zu minimieren und eine dauerhafte Funktionsfähigkeit zu gewährleisten. Die (Normal-)Einstauhöhe ist frostsicher auf 1,0 m unter GOK festgelegt. Die Ausführungen zur Trinkwasserversorgung, zur Entwässerung und zur Regenentwässerung sowie zur Löschwasserversorgung unter Punkt 4 der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan werden auf der Grundlage der Ergänzungen vom 02.01.2026 zum Entwässerungskonzept redaktionell fortgeschrieben. Bei den in Bezug genommenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange – Landratsamt Sächsische Schweiz-Ost-erzgebirge, Fachbereich Gewässerschutz; Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie; Abwasserbetrieb Freital – handelt es sich um Stellungnahmen, die sich ausschließlich auf den Vorwurf des vorliegenden Bebauungsplanes beziehen. Dieser Planungsstand ist bereits aufgrund der planerischen Auseinandersetzung im Umweltbericht und den dabei getroffenen Minimierungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen im Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes sowie aufgrund der erneuten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
--	--	---	--	--	--



Quelle:
<https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/command/index.xhtml?mapId=2956baa2-177c-4248-80bc-1e9f832949af&useMapSrs=true&mapSrs=EPSG%3A25833&mapExtent=402988.1608261707%2C5653769.664007546%2C403767.810722783%2C5654138.53586488>

zum Entwurf nicht mehr relevant und die darauf bezogenen Forderungen gehen ins Leere.

Entgegen der Behauptung in der Stellungnahme handelt es sich bei der geplanten Streuobstwiese um eine Ökokonto-Maßnahme und nicht um eine verpflichtende Ausgleichsmaßnahme.

Mit Bescheid vom 31.01.2024 hat das Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge für diese Maßnahme 325.730 vorläufige Ökopunkte anerkannt. In der Begründung heißt es dazu

„Die Maßnahme erweitert den Strukturreichtum im Bereich der nördlichen Ortsrandlage von Wurgwitz und schafft ein Rückzugsgebiet und Lebensraum für zahlreiche Arten und verbessert den Biotopverbund zum sich anschließenden Weißeritzhang. Als besonders wirkungsvoll ist die Maßnahme einzustufen, da sie zum einen großflächig dimensioniert ist und zum anderen auch den bereits abgängigen Streuobstbereich im Nordosten des Flurstückes durch Nachpflanzungen aufwertet. Der stark durch intensive landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigte Ausgangszustand der Fläche erfährt durch die geplanten Maßnahmen eine erhebliche Aufwertung auch in Hinblick auf das Landschaftsbild.“

Auf den Karten ist deutlich die momentane Senke zu erkennen, die jetzt als natürlicher Rückhalt hangabwärts Richtung Süden vorhanden ist. Diese würde zukünftig entfallen. Auch die kommende erwartbare zusätzliche Versiegelung durch die Erweiterung der Becker Umweltdienste würde diese Situation noch verschärfen.



Quelle:

https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/command/index.xhtml?mapId=9e640c53-2d44-4370-bbc9-ea5094c2a62a&useMapSrs=true&mapSrs=EPSG%3A25833&mapExtent=402900.7531448114%2C5653591.657130628%2C404110.1893456415%2C5654163.871633145

		Hier sieht man eindeutig die Bereiche, die bereits jetzt erosionsgefährdet sind. Durch die Doppelte Vernässung der Wiesen, ist mit Hangabrutschungen zu rechnen. Die kommende erwartbare zusätzliche Versiegelung durch die Erweiterung der Becker Umweltdienste wird diese Situation ebenfalls verschärfen. Da ich dankenswerterweise die Möglichkeit hatte, Einblick in die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf zu erhalten, werden meine Bedenken hinsichtlich des geplanten Verrieselungskonzepts und der Errosionsgefahr bestätigt. Auch das Landratsamt weist darauf hin, dass es sich bereits um stark vernässte Böden handelt, was eine reduzierte Sickerfähigkeit zur Folge hat. Zudem ist eine Versickerung während Frostperioden fraglich. Weiterhin wird ein fehlender Notüberlauf beanstandet. Hier der entsprechende Auszug aus der Stellungnahme: <i>„Das Entwässerungskonzept ist um ein plausibles Verteilsystem des Niederschlagswassers im Umfang des gewählten Drosselabflusses im Bereich der Streuobstwiese und ggf. um Versickerungsanlagen und deren Art und Standorte zu ergänzen. Die ganzjährige Beschickung auch außerhalb der Vegetationsperiode (in der für gewöhnlich Bewässerungsmaßnahmen erforderlich werden), ist plausibel darzulegen. Es ist mit dem Referat Naturschutz abzustimmen, ob die anzulegende Streuobstwiese (PF1), die Habitate für den Juchtenkäfer (PE1) sowie die Trockengebüsche (PF2) durch längere Phasen verzögerter Versickerung Schaden nehmen könnten. Die festzusetzenden Pflanzbindungen sollten mit dem geplanten Entwässerungskonzept im Einklang stehen.</i> <i>Beispielsweise beträgt die Entleerungszeit bei Einstau des berechneten Rückhaltevolumens von 868 m³ für ein S-lafdriches Starkregenereignis und einer Ableitmenge von 10 l/s knapp 23 Stunden. Zudem ist davon auszugehen, dass je nach Vorfeuchte</i>			
--	--	---	--	--	--

		<i>des anstehenden Bodens dessen Versickerungsfähigkeit vermindert sein kann, was zusätzlich längere Versickerungszeiten bedingt und einen oberflächigen Abfluss begünstigen würde. Gleiches gilt für Frost- und Schneeschmelzperioden in kälteren Monaten.</i> <i>Die vorgenannten Aspekte (Vorfeuchte, Frost- und Schneeschmelzperioden) sind bei dem zu planenden Verteilsystem des Niederschlagswassers mit zu berücksichtigen. Aufgrund der besonderen Geländetopographie ist darauf zu achten, dass eine gleichmäßige Beschickung der Versickerungsfläche auf Dauer gewährleistet ist, sowie die für die Versickerung notwendigen Verweilzeiten auf dem bewachsenen Boden eingehalten werden können, ohne dass das abgeleitete Niederschlagswasser oberflächlich abfließt und möglicherweise Grundstücke Dritter geschädigt werden. Ob eine Flächenversickerung aufgrund des Geländegefälles überhaupt möglich ist, ist nachzuweisen. Bei der Berechnung der erforderlichen Versickerungsfläche ist zu berücksichtigen, dass auch die Versickerungsfläche selbst durch den Bemessungsregen belastet wird. Anderenfalls müsste ggfs. eine Geländeregulierung erfolgen, um z. B. eine Muldenversickerung zu realisieren, Zur besseren Vorplanung und Abstimmung mit dem Referat Naturschutz sollte hilfsweise nach DWA-A 138 Teil 1 der Flächenbedarf für die Versickerung (Fläche/Mulde) für die gesamte Entleerungszeit von 23 Stunden beim 5-jährlichen Starkregenereignis überschlägig ermittelt werden.</i> <i>Bei der Planung des Verteilsystems ist sicherzustellen, dass keine Versickerung im Bereich von Grundstücken erfolgen kann, für die keine Nutzungssicherung vorliegt. Das Flurstück 20112 ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Auch im Fall einer Nutzungsberechtigung ist sicherzustellen, dass hier die Versickerung wesentlicher Niederschlagsmengen ausgeschlossen ist. Aufgrund des Geländegefälles zum</i>			
--	--	--	--	--	--

		bebauten Flurstück 14211 hin und dem bereits vernässten Untergrund ist sonst dessen verstärkte Betroffenheit zu besorgen. Da der Pumpbetrieb zur Beckenentleerung mit erheblichen Risiken verbunden ist, sollte mindestens für einen Teil der Gewerbeflächen eine Entwässerung über Versickerungsanlagen, die im Freigefälle beschickt werden, vorgesehen werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Beginn der Versickerung vorliegen muss. Der Umbau der Becken zum Rückhalteraum sowie der künftige Beckenbetrieb bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung (§ 55 Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)). Diese ist bei der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Erschließungsbeginn mit allen erforderlichen Unterlagen nach VwV Planvorlagen zu beantragen. Eine Genehmigung kann u. a. nur erteilt werden, wenn der Beckenbetrieb und die Beckenunterhaltung hinreichend gesichert sind und hierfür ein Verantwortlicher benannt ist. Der Antrag muss Angaben zur Gestaltung des Notüberlaufes und der sich ggf. daraus ergebenden Betroffenheiten beinhalten. Kann für den Regenrückhalteraum kein schadloser Notüberlauf nachgewiesen werden, ist für die Ermittlung des Retentionsvolumens ein Bemessungsereignis von $T=100$ Jahren zu wählen' Sofern im Starkregenfall über dem gewählten Bemessungsereignis von 5 Jahren oder im Versagensfall der Pumpen die schadlose Ableitung des Regenwassers über einen Notüberlauf des Regenrückhaltebeckens gewährleistet werden kann, wird der Überflutungsnachweis nach DIN IgBO-t00 für $D=5$ min und $T=100$ Jahre akzeptiert. In diesem Fall ist die Berechnung des zusätzlichen Retentionsvolumens mit den Spitzenabflussbeiwerten zu wiederholen.			
--	--	---	--	--	--

	<i>Die zu berücksichtigende abflusswirksame Fläche ist unter Berücksichtigung der Ausschöpfung der zulässigen Überschreitung der GRZzU ermitteln.“</i> Das SMEKUL stellt fest, dass die Versickerungsversuche aufgrund der Schürftiefe für eine Oberflächenversickerung nicht aussagekräftig sind und ein Wiederholungsversuch nicht stattgefunden hat. Außerdem wird auf die Erosionsgefahr bei Starkregenereignissen hingewiesen. Auch hierzu die entsprechenden Auszüge: <i>„In[2.1] wird ausgeführt, dass anfallendes Niederschlagswasser auf den versiegelten Flächen des Gewerbegebietes im Bereich der Grünflächen breitflächig versickert werden soll. Dabei muss jedoch ausgeschlossen sein, dass es aufgrund des vorhandenen Geländegefälles zu einer Beeinträchtigung unterhalb liegender Grundstücke kommt.</i> <i>Aus hydrogeologischer Sicht weisen wir darauf hin, dass die in der Anlage 1 von [2.1] dokumentierten Versickerungsversuche in Schürfen im Bereich der Grünflächen nicht zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit für die breitflächige Versickerung an der Geländeoberfläche geeignet sind, da sie in Tiefen zwischen 1,1 m und 2 m unter Gelände ausgeführt wurden.</i> <i>Weiterhin ist zu bemängeln, dass die Versickerungsversuche in den Schürfen S 5/22, S 6/22 und S 7/22 nur einmalig ohne Wiederholung durchgeführt wurden, so dass nicht von einer vollständigen Sättigung des Untergrundes ausgegangen werden kann.“</i> <i>„In der weiteren Planung empfehlen wir zu berücksichtigen, dass nach [3] im südöstlichen Plangebiet ein lokal begrenzter Hangbereich kartiert wurde, welcher einer potenziellen Erosionsgefährdung unterliegt (vgl. interaktive Karte unter https://luis.sachsen.de/fachbereich-bbden-erosionsoefaeherdungskarten.html). Bei Starkregenereignissen besteht in</i>			
--	--	--	--	--

		<i>diesem Bereich eine potenzielle geogene Naturgefahr für Lockergesteins-Massenverlagerungen. Im Rahmen der weiteren Planungen empfehlen auf einen ausreichenden Erosionsschutz zu achten.“</i> Der Abwasserbetrieb Freital weist ebenfalls kritisch auf die Freiflächenversickerung sowie auf die fehlende Notfallregelung hin. Zudem wird angeregt, eine Dachbegrünung in die Planung einzubeziehen. Hier die entsprechenden Auszüge: <i>„Für die derzeitige Planung der Niederschlagsentwässerung sind folgende Punkte zu beachten:</i> <i>- Für die Versickerung des Regenwassers sind den Forderungen / Auflagen der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Sächsische Schweiz - Osterzgebirge Folge zu leisten.</i> <i>- Vor der Freiflächenversickerung ist das Regenwasser gemäß DWA A-102-2 entsprechend vorzureinigen.</i> <i>- Die Art der Freiflächenversickerung sollte konkretisiert werden. Hierzu sollte eine Mulden und/oder Rigolenversickerung betrachtet werden, deren Dimension auf Grundlage der Gegebenheiten von Boden und Fläche berechnet ist.</i> <i>- Im Sinne der Nachhaltigkeit ist eine Pumpenanlage zum Verbringen des Niederschlagswassers als kritisch zu betrachten. Es ist ein Konzept für die Notfall-Regelung vorzuweisen, was ein Übertritt des darin gesammelten Regenwassers auf den Straßenbereich oder umliegende Flächen dauerhaft ausschließt.</i> <i>- Die bestehenden Güllebecken sind auf Dichtigkeit und Frostsicherheit zu prüfen und uns nachzuweisen. Vor Einleitung in die Becken ist ein Schmutzfang zu errichten und regelmäßig zu reinigen.</i> <i>- Um nachgeschaltete Entwässerungsanlagen zu entlasten, ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Wasserrückhaltung von ca. 50 % zu prüfen.</i>			
--	--	---	--	--	--

		<i>-Die Entwässerung befestigter Flächen wie Wege und Straßen hat vorzugsweise über separate Versickerungsrinnen oder-ggf. über offene Straßenbegleitgräben zu erfolgen.“</i> Ich bin überzeugt, dass eine ausreichend dimensionierte Rigo- lenversickerung, die ein 100-jähriges Starkregenereignis auf- nehmen kann und über ein natürliches Gefälle mit den Gülle- becken verbunden ist, in Kombination mit einer Dachbegrü- nung zu einer tragfähigen und zukunftssicheren Lösung führen kann. Die derzeit geplante Löschwasserversorgung gilt laut Nachweis zwar als ausreichend, sollte jedoch bereits jetzt mit zusätzli- chem Reservevolumen ausgestattet werden. Hintergrund ist, dass bislang nicht bekannt ist, welche Gewerbebetriebe sich ansiedeln werden – möglicherweise entsteht dabei ein erhöh- ter Löschwasserbedarf im Notfall. Da sich keine geeignete Löschwasserentnahmestelle in akzeptabler Entfernung befin- det, sollten meiner Ansicht nach mindestens drei der vorhan- denen Güllebecken künftig als Löschwasserreserven vorgehal- ten werden. Ein weiterer Kritikpunkt ist die fehlende Umsetzung der Nach- haltigkeit. Der Titel „nachhaltiges Gewerbegebiet“ lässt vermu- ten, dass auch eine nachhaltige Bebauung erfolgen soll. Dies ist im Vorentwurf jedoch nicht zu erkennen. Die geplante Streu- obstwiese sollte nicht als nachhaltige Maßnahme betrachtet werden, da sie als Ausgleichsmaßnahme ohnehin verpflichtend ist. Ein nachhaltiges Gewerbegebiet berücksichtigt ökologische, ökonomische und soziale Aspekte und entwickelt sich nach die- sen Prinzipien. Ziel ist es, negative Umweltauswirkungen zu mi- nimieren und gleichzeitig wirtschaftliche Effizienz sowie soziale			
--	--	---	--	--	--

		Verantwortung zu fördern. Beispiele hierfür wären Dachbegrünungen, Photovoltaikanlagen und eine Anbindung an das ÖPNV-Netz. Auch in Bezug auf die Nachhaltigkeit sollte der vorläufige Bebauungsplan dringend überarbeitet werden. Zusammengefasst bedarf der Entwurf gravierender Änderungen, um das geplante Gewerbegebiet nachhaltig und zukunftssicher zu gestalten.			
--	--	--	--	--	--