

Große Kreisstadt Freital



Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung ,Wohnbebauung Pesterwitzer Straße‘

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Fassung vom 28.07.2026



Inhalt

1	Allgemein.....	4
2	Planungserfordernis, Zielsetzung der Planung sowie Rechtslage	4
2.1	Planungsanlass und -erfordernis.....	4
2.2	Planungsziele	4
2.3	Rechtslage / Verfahren.....	4
3	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	5
3.1	Geltungsbereich	5
3.2	Bisherige und angrenzende Nutzungen	5
3.3	Topografie und Beschaffenheit des Geländes	5
4	Übergeordnete Planungen.....	5
4.1	Landesplanung	5
4.2	Regionalplanung.....	6
4.3	Flächennutzungsplan	6
4.4	Angrenzende Bebauungspläne und sonstige Planungen	7
5	Städtebauliches Konzept.....	7
6	Umweltbelange	7
6.1	Grünordnung.....	7
6.2	Artenschutz.....	8
6.3	Bergbau / Baugrund / Versickerungsfähigkeit	9
7	Erschliessung	11
7.1	Verkehrerschließung.....	11
7.1.1	Straßenverkehr	11
7.1.2	Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr	11
7.1.3	Fuß- und Radverkehr	11
7.1.4	Ruhender Verkehr	12
7.2	Stadttechnische Erschließung.....	12
7.2.1	Schmutzwasser	12
7.2.2	Niederschlagswasser	12
7.2.3	Trinkwasser	13
7.2.4	Löschwasser.....	13
7.2.5	Strom	13
7.2.6	Gas- / Wärme	13
7.2.7	Telekommunikation	13
7.2.8	Abfallentsorgung.....	13
8	Planinhalt / Begründung der Festsetzungen	14
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	14
8.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	14
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	14
8.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	15
8.1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO) ..	15
8.1.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ...	16
8.1.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	16
8.1.7	Flächen für die Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB).....	16



8.1.8	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	16
8.1.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	16
8.1.10	Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG).....	17
8.1.11	Flächen, die mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	17
8.1.12	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	17
8.1.13	Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	18
8.1.14	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1a BauGB).....	18
8.1.15	Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)	18
8.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)	18
8.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO).....	18
8.2.2	Nachweis von Stellplätzen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO).....	19
8.2.3	Gestaltung von unbebauten Flächen sowie Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)	19
8.3	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	19
8.4	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	19
8.5	Hinweise der Fachplanungen	20
9	Flächenbilanz	20
10	Quellen / Gutachten	20



1 ALLGEMEIN

Die Große Kreisstadt Freital liegt südwestlich der Landeshauptstadt Dresden, zwischen dem Elbtal und dem Osterzgebirge.

Das Stadtgebiet mit seinen 15 Stadtteilen erstreckt sich zwischen dem Rabenauer und dem Plauenschem Grund entlang der Weißeritz. Infolge der langjährigen Bergbaugeschichte hat das Stadtgebiet eine gut ausgebaute Infrastruktur vorzuweisen und ist ein wichtiger Gewerbestandort. Unter anderem aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt ist Freital darüber hinaus ein beliebter Wohnstandort.

Ein Regionalbahn- und S-Bahn-Anschluss sowie mehrere Staats- und Kreisstraßen sorgen für eine gute verkehrliche Anbindung. Des Weiteren verfügt die Stadt über eine gute soziale Infrastruktur für ihre 39.174 Einwohner¹.

Am nördlichen Rand von Freital befindet sich der Stadtteil Wurgwitz, welcher seit 1973 das Stadtgebiet ergänzt.

2 PLANUNGSERFORDERNIS, ZIELSETZUNG DER PLANUNG SOWIE RECHTSLAGE

2.1 Planungsanlass und -erfordernis

Unter Beachtung der angrenzenden Wohnbebauung entlang der Pesterwitzer Straße im Stadtteil Wurgwitz ist die Entwicklung eines Wohnquartiers auf einer ca. 0,9 ha großen Wiesenfläche unterhalb der Pesterwitzer Straße geplant. Der Vorhabenträger PROXENOS Entwicklungs GmbH aus 02797 Oybin beabsichtigt, hier ein verdichtetes Wohngebiet zu entwickeln.

Die Ermöglichung der auf dieser Fläche geplanten Wohnbebauung erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 2006² ist das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Derzeit erfolgt die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes. Der Feststellungsbeschluss wurde bereits gefasst (25.06.2026). Mit einer Genehmigung wird im vierten Quartal 2026 gerechnet. Im Entwurf der Gesamtfortschreibung mit Stand 04.06.2025 ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt, so dass die Planung zukünftig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

2.2 Planungsziele

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 sowie des § 1 Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Baurecht für eine ergänzende verdichtete Wohnbebauung
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Einfügung in die Umgebung
- Sicherung einer dem Gebietscharakter angemessenen Erschließung
- Berücksichtigung der Umweltbelange

2.3 Rechtslage / Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ,Wohnbebauung Pesterwitzer Straße' wurde am 07.07.2022 durch den Stadtrat beschlossen. Im Zuge der Entwurfserarbeitung wurde das Verfahren auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB umgestellt, um die Umsetzung des konkreten städtebaulichen Konzepts (insbesondere die Realisierung der erforderlichen Tiefgaragenanlagen und des Wohnungsmixes) vertraglich bindend abzusichern. Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür sind erfüllt; von einer frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Nach der Entwurfsbilligung wird die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden durchgeführt. Parallel wird das naturschutzrechtliche Ausnahmeverfahren für das im Plangebiet befindliche geschützte Biotop geführt, welches vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen sein muss.

¹ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2026): Einwohnerzahlen nach Gemeinden, unterjährige Ergebnisse, Stand: 31.12.2025

² Große Kreisstadt Freital (2006): Flächennutzungsplan, wirksam seit 2006, geändert 2016 (1. Änderung) und 2024 (2. Änderung)



3 GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE

3.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Wurgwitz, direkt an der Pesterwitzer Straße, ca. 4 km vom Stadtkern Freital entfernt.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen örtlich begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 69/g (Randstreifen der Pesterwitzer Straße) der Gemarkung Wurgwitz
- im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke 69/h, 69/22, 71/1 sowie 79/28, 79/29 und 79/30 der Gemarkung Wurgwitz
- im Süden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 67/7, 67/8 und 67/30 der Gemarkung Wurgwitz
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 64/6 und einer Teilfläche des Flurstücks 64/2 der Gemarkung Wurgwitz

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 69, 71/2 und 71/3 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 64/2 der Gemarkung Wurgwitz und damit eine Fläche von ca. 0,96 ha.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst abweichend davon nicht die im Westen gelegene Teilfläche des Flurstücks 64/2 der Gemarkung Wurgwitz.

3.2 Bisherige und angrenzende Nutzungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine nach Süden abfallende offene Wiesenfläche und im südöstlichen Randbereich um zwei ehemalige Gartengrundstücke mit vereinzeltem Baumbestand.

Ein Hinweisschild des Heimatvereins Wurgwitz e. V. informiert an der Pesterwitzer Straße darüber, dass es sich bei der Fläche um ‚Brendels Feld‘ (unteres Revier ‚Morgenröthe‘) handelt und in den Brendelschen Steinkohlewerken zwischen 1820 und 1884 Steinkohle gefördert wurde.

An der Pesterwitzer Straße im Norden befinden sich im Abschnitt des Plangebiets einzelne Stellplätze sowie eine Bushaltestelle. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich mehrgeschossige Wohngebäude.

Nordöstlich grenzt ein terrassierter öffentlicher Spielplatz an das Plangebiet, welcher durch einen Gehweg von der Pesterwitzer Straße entlang der Plangebietsgrenze erschlossen wird. Östlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Obstbaumreihe. Diagonal von Südwesten nach Nordosten verläuft ein Trampelpfad über die Wiese, der zu dem nordöstlich angrenzenden öffentlichen Spielplatz führt.

Im Südosten angrenzend befinden sich die Gärten von Wohnhäusern an der Straße Am Sonnenhang. Südlich befinden sich mehrgeschossige Wohngebäude. Westlich verläuft eine Privatstraße entlang des Plangebietes, die der Erschließung des westlich angrenzenden Pflegezentrums dient. Die untere Etage des Gebäudes wird als Kindertagesstätte genutzt. Auf dieser Straße und fortgesetzt nach Süden verläuft eine öffentlich gewidmete Fußwegeverbindung.

3.3 Topografie und Beschaffenheit des Geländes

Von Nord nach Süd fällt das Gelände des Plangebietes um ca. 17 m von ca. 231 m ü NHN auf ca. 214,5 m ü NHN ab. Bis auf die im Westen verlaufende Privatstraße ist das Plangebiet derzeit unversiegelt.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Landesplanung

Die räumliche Entwicklung im Freistaat Sachsen wird in ihren Grundzügen durch den Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen 2013³ als landesweiter Raumordnungsplan festgelegt.

Die Große Kreisstadt Freital liegt im Verdichtungsraum und besitzt laut LEP die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums. Dem Ziel Z 1.3.7 folgend übernimmt die Kreisstadt damit zentrale, regionale Aufgaben in den Bereichen Wirtschaft, Bildung, Kultur und Versorgung und trägt damit zur Stabilisierung des angrenzenden ländlichen Raumes bei.

³ Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)



Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Landeshauptstadt Dresden in ca. 10 km Entfernung und das nächstgelegene Mittelzentrum Dippoldiswalde in ca. 20 km Entfernung.

Darüber hinaus liegt Freital auf der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Dresden – Freiberg – Chemnitz.

Die geplante Entwicklung entspricht den unter 2.2.1 Siedungsentwicklung formulierten Zielen, unter anderem zur städtebaulichen Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile.

Mit der vorliegenden Planung wird den vorstehenden Zielen und Grundsätzen der Landesplanung entsprochen.

4.2 Regionalplanung

Die Große Kreisstadt Freital liegt in der Region Oberes Elbtal / Osterzgebirge. Im entsprechenden Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020⁴ in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2020 werden in der Karte Raumnutzung keine Ausweisungen getroffen, die das Plangebiet und die nähere Umgebung betreffen. Das Plangebiet liegt jedoch laut Karte 5 'Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen bzw. Sanierungsbedarf' an der Grenze einer Bergbaufolgelandschaft des Uranerz-, Steinkohle- und Erzbergbaus. Im Zuge der Planung sind daher enge Abstimmungen mit dem Sächsischen Oberbergamt erfolgt.

Die vorliegende Planung steht nicht im Widerspruch zu den Aussagen des Regionalplans 2020.

Aufgrund des Urteils des Obergerichtes Bautzen zur Unwirksamkeit der Kapitel 4 (Freiraumentwicklung) und 5.2 (Wasserversorgung) des Regionalplans 2020 besitzen die regionalplanerischen Festlegungen mit Bezug zu Freiraum und Wasser aktuell keine Rechtskraft.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Große Kreisstadt Freital verfügt über einen seit 2006 wirksamen Flächennutzungsplan. In den Jahren 2016 und 2024 wurde dieser geändert⁵. Darin ist das Plangebiet als geplante gemischte Baufläche M1 dargestellt, umgeben von einem großflächig zusammenhängenden Wohngebiet bzw. im Osten angrenzend an eine Grünfläche. Des Weiteren befindet sich die Fläche in einem Bereich, in dem Bergbau umging.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2006

⁴ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2020): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17.09.2020

⁵ Große Kreisstadt Freital (2006): Flächennutzungsplan, wirksam seit 2006, geändert 2016 (1. Änderung) und 2024 (2. Änderung)



Der Flächennutzungsplan kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend der Planung auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Derzeit erfolgt die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes. Der Feststellungsbeschluss wurde bereits gefasst (25.06.2026). Mit einer Genehmigung wird im vierten Quartal 2026 gerechnet. Im Entwurf mit Stand 04.06.2025 ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Aus dieser Darstellung könnte der Bebauungsplan entwickelt werden.

4.4 Angrenzende Bebauungspläne und sonstige Planungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine weiteren Bebauungspläne oder sonstige Satzungen nach BauGB. Südlich grenzt unmittelbar der am 20.04.1999 in Kraft getretene Bebauungsplan „Am Sonnenhang 2. BA“ an. Östlich, nur teilweise direkt angrenzend, liegt der Vorhaben- und Erschließungsplan „Zöllmener Straße Gemarkung Freital/Wurgwitz“. Beide setzen Wohnbebauung fest.

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Umgebung des Plangebietes ist von mehrgeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, einem mehrgeschossigen Pflegeheim und Mehrfamilienhäusern geprägt. Das Vorhaben, welches vom Dresdner Architekturbüro attacke studios GmbH geplant wird, sieht eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Norden und Reihenhäusern sowie Doppelhäusern im Süden des Plangebietes vor. Im Norden ist eine Dreigeschossigkeit vorgesehen, im Süden eine Zweigeschossigkeit, jeweils zuzüglich eines optionalen Staffelgeschosses. Nach Süden hin nimmt die Geschossigkeit ab und passt sich so der natürlichen Topographie des Geländes an.

Im Norden, sind insgesamt sechs Mehrfamilienhäuser, mit jeweils ca. 7 - 8 Wohneinheiten unterschiedlicher Größen vorgesehen. Dafür sind zwei verschiedene Gebäudetypen vorhanden, die sich in ihrer Ausrichtung und Dachgestaltung unterscheiden.

Für das Gebiet sind derzeit insgesamt ca. 56 neue Wohneinheiten vorgesehen.

Das Gebiet wird durch eine im Westen verlaufende Privatstraße erschlossen. Von dieser führen zwei Stichwege für die innere Erschließung nach Osten, um die Gebäude verkehrlich zu erschließen. Innerhalb des Quartiers führt eine Fußwegeverbindung von Nord nach Süd. Diese soll eine interne Vernetzung ermöglichen. Die Wege öffnen sich in Kreuzungsbereichen zu kleinen Quartiersplätzen, die zum Verweilen und Begegnen einladen. Unterstützt wird dies durch die geplante Durchgrünung.

Das Parken für die Mehrfamilienhäuser wird in Gemeinschaftstiefgaragen angeordnet, die jeweils für die zwei nebeneinanderstehenden Gebäude geplant und von Süden befahren werden. Zur Bewältigung des bergbaulichen Restrisikos wird im Bebauungsplan eine zusammenhängende unterirdische Tiefgaragenfläche festgesetzt, um bautechnische Flexibilität bei der Errichtung zu ermöglichen.

Das Quartier wird damit weitestgehend von ruhendem Verkehr freigehalten. Lediglich im Süden, bei den Reihen- und Doppelhäusern, sind je Wohneinheit zwei Stellplätze vorgesehen, von denen einer teilweise im Gebäude integriert wird.

Auf der südöstlich gelegenen Grünfläche entsteht ein Gemeinschaftsfläche, die als Wiese mit Obstbäumen gestaltet wird und ein unterirdisches Regenrückhaltebecken integriert.

6 UMWELTBELANGE

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht abgesehen werden, da die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind.

6.1 Grünordnung

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde auch ein Grünordnungsplan⁶ erstellt. Dieser hat den Bestand aufgenommen und analysiert und grünordnerische Maßnahmen vorgeschlagen.

⁶ Schulz Umweltplanung (2026): Grünordnungsplan, Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohnbebauung Pesterwitzer Straße / Wurgwitz“ Stadt Freital, Entwurf



Bei der Bestandsaufnahme 2022 wurde festgestellt, dass es sich bei der Wiesenfläche auf dem Flurstück 69 Gemarkung Wurgwitz um ein nach § 21 BNatSchG geschütztes Biotop des Typs „Magere Frischwiese“ handelt.

Neben der Wiesenfläche sind im Südosten die beiden ehemaligen Gartengrundstücke (Flurstücke 71/2 und 71/3) als Ziergärten mit Gartenlauben eingestuft worden. Baumbestand findet sich nur vereinzelt in den Randbereichen. Im Westen verläuft eine Privatstraße als vollversiegelte Fläche.

Da die Planung den Eingriff in das Biotop erfordert, ist parallel zur Planaufstellung ein formelles Ausnahmeverfahren gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu führen. Nach intensiven Abstimmungen mit der UNB wurde die Erteilung der Ausnahme in Aussicht gestellt, da die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen und ein gleichwertiger Ersatz erfolgt. Nach langer Suche in Freital und Umgebung, bei der keine geeignete Fläche zur Entwicklung einer entsprechenden Biotopfläche gefunden werden konnte und die im Grünordnungsplan nachvollzogen werden kann, erfolgt nun die finanzielle Beteiligung an einer geeigneten Ökokontomaßnahme. Dabei handelt es sich um den Kauf von 251.250 Ökopunkten der Ökokontomaßnahme „Anlage Extensivgrünland Oberpesterwitz und Obstgehölzpflanzung“ (Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge). Diese Beteiligung wird dem Eingriff in das Biotop per Festsetzung zugeordnet. Der Vertrag muss vor Satzungsbeschluss geschlossen sein.

Folgende grünordnerische und sonstige Maßnahmen für Natur und Landschaft im Plangebiet werden festgelegt:

- Extensive Begrünung der jeweils obersten Dachflächen der Gebäude
- Mindestüberdeckung von Tiefgaragenfläche zur Gewährleistung von Bepflanzungen
- Verwendung heller Oberflächen für die Verkehrsflächen
- wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Wegen
- anzupflanzende Bäume auf den Privatgrundstücken in den Wohngebieten
- anzupflanzende Bäume auf der privaten Grünfläche im Südosten
- Erhalt von drei Einzelbäumen

6.2 Artenschutz

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgte eine Untersuchung der Artenschutzbelange⁷. 2022 und 2023 erfolgten mehrere Geländebegehungen, bei denen die im Plangebiet und angrenzend vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen erfasst wurden, die potenziell durch geschützte Arten genutzt werden. Der Untersuchungsumfang für tatsächlich vorkommende Arten wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und umfasste Reptilien, Brutvögel, Insekten und Fledermäuse.

Die artspezifische Betroffenheitsabschätzung kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

Freibrütende Vogelarten

- Baubedingte Verschlechterung von potenziellen Habitaten durch den Baubetrieb, Störungen durch Baulärm und Licht, Verlust von potenziellem Lebensraum insbesondere Gehölze (Bäume und Sträucher) möglich
- Beeinträchtigungsgrad hoch
- Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sind zu entwickeln.
- Damit verbleiben nur geringe Beeinträchtigungen.
- Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG treffen nicht zu.

Bodenbrütende Vogelarten

- Baubedingte Verschlechterung von potenziellen Habitaten durch den Baubetrieb, Störungen durch Baulärm und Licht, Verlust von potenziellem allerdings minderwertigen Teil-Lebensräumen (Wiese) möglich
- Beeinträchtigungsgrad hoch
- Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sind zu entwickeln.
- Damit verbleiben nur geringe Beeinträchtigungen.
- Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG treffen nicht zu.

⁷ Schulz Umweltplanung (2026): Artenschutzrechtliche Prüfung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohnbebauung Pesterwitzer Straße / Wurgwitz“, Stadt Freital



Höhlen-/Halbhöhlen-/ Nischenbrütende Vogelarten

- Baubedingte Verschlechterung von potenziellen Habitaten durch den Baubetrieb, Störungen durch Baulärm und Licht, Verlust von potenziellem Lebensraum durch Entfernung von einzelnen Gehölzen und den Gartenläuben möglich
- Beeinträchtigungsgrad hoch
- Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sind zu entwickeln.
- Damit verbleiben nur geringe Beeinträchtigungen.
- Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG treffen nicht zu.

Greifvögel

- Baubedingte Verschlechterung von potenziellen kleinflächigen Jagdhabitaten durch den Baubetrieb, Störungen durch Baulärm und Licht möglich
- Beeinträchtigungsgrad gering
- Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen können entfallen
- Damit verbleiben nur keine Beeinträchtigungen.
- Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG treffen nicht zu.

Säugetiere (Fledermäuse)

- Anlagebedingter dauerhafter Verlust von einem potenziellen Jagdhabitat
- Baubedingte Verschlechterung von potenziellen Habitaten durch den Baubetrieb, Störungen durch Baulärm und Licht
- Beeinträchtigungsgrad hoch
- Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sind zu entwickeln.
- Damit verbleiben nur keine Beeinträchtigungen.
- Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG treffen nicht zu.

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 – Baustelleneinrichtung
- V2 – Erhalt und Schutz von Gehölzen
- V3 – Baufeldfreimachung im Zeitraum Oktober bis Februar außerhalb der für Tierarten besonders sensiblen Zeiträume
- V4 – Bautätigkeiten im Sommer auf die Tageszeit beschränken
- V5 – Ökologische Baubegleitung
- V6 – Vermeidung des Kollisionsrisikos an Glasflächen
- V7 – Insekten- und fledermausgerechte Beleuchtung

Ausgleichsmaßnahmen

- A1 – Heckenpflanzung für Frei- und Heckenbrüter

Die Vermeidungsmaßnahmen sind als Hinweise auf dem Rechtsplan enthalten. Die Ausgleichsmaßnahme der Heckenpflanzung ist festgesetzt.

Mit der Einhaltung bzw. Umsetzung der Maßnahmen können Beeinträchtigungen der Arten vermieden und die vom Vorhaben betroffenen ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang ununterbrochen gewährleistet werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für das geplante Vorhaben können damit ausgeschlossen werden.

Für detaillierte Ausführungen wird auf die Artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

6.3 Bergbau / Baugrund / Versickerungsfähigkeit

Bergbau

Da das Plangebiet in einem Gebiet liegt, in dem über Jahrhunderte hinweg umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden, sind während der Planung Abstimmungen mit dem Sächsischen Oberbergamt Freiberg erfolgt. Folgende Aussagen hat das Sächsische Oberbergamt getroffen (Schreiben vom 09.11.2021):

Im unmittelbaren Bereich des geplanten Vorhabens wurde Steinkohle in Teufen zwischen 0 - > 20 m abgebaut. Der Bergbau geht in diesem Gebiet bis ins 16. - 18. Jahrhundert zurück. Besonders der uralte, tagesnahe Bergbau ist kaum risskundig. Vielfach sind Hinweise über diesen nichtrisskundigen Bergbau nur anhand von Beschreibungen in historischen Dokumenten, vorgefundenen alte Schächten und Tagesbrüchen, sowie durch Funde bei späteren Bergbauaktivitäten (Durchörterung alter Grubenbaue) belegt. Dokumentiert bzw. risskundig sind im Bereich des Flurstückes 69, neben dem flächenhaften Abbau der nach Süd einfallenden Steinkohlenflöze, mehrere alte, zum Teil lageunsichere Schächte im Umfeld des Grundstückes. Abgebaut



wurde hier vorrangig das 1. Flöz der Döhlener Schichten, dessen Mächtigkeit mit 1 - 3 m angegeben wurde. Bei den geringen Überdeckungen reicht der Gebirgsdruck nicht aus, die Abbauhohlräume in berechenbaren Zeiträumen wieder zu schließen. Diese Resthohlräume des alten Steinkohlenabbaus können zeitlich unbegrenzt zu lokalen Einsenkungen bzw. Tagebrüchen führen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es in Freital, unter anderem westlich des Plangebietes, Tagebrüche gegeben hat.

Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen können nachteilige Einwirkungen auf die Tagesoberfläche (Tagebrüche, Senkungen) infolge des Zubruchgehens alter Grubenbaue auch in Zukunft nicht ausgeschlossen werden. Aus bergbaulicher Sicht sollten daher alle Baumaßnahmen, ohne eine vorhergehende Erkundung des Untergrundes mit geeigneten Methoden, sowie anschließende umfassende Sicherungs- und Verwahrungsarbeiten unter Einbeziehung von bautechnischen Sicherungsmaßnahmen, unterbleiben. In diesem Zusammenhang wird eine bohrtechnische Erkundung des Untergrundes an den statisch wichtigen Stellen der geplanten Gebäude bis mindestens 20 m Teufe bzw. bis ins liegende des Flözes empfohlen.

Versickerungen von Wässern sollten im Planungsgebiet möglichst vermieden werden. Durch den umfangreichen, tagesnahen Bergbaumgang ist es möglich, dass das zu versickernde Wasser in die alten Grubenbaue eindringt. Durch eine permanente Wassereinleitung können beträchtliche Gefährdungsmomente entstehen, wenn es als Folge der Wasserableitung über stillgelegte bergbauliche Anlagen zum Abtransport von Feststoffen (vorrangig von Feinbestandteilen) zur Hohlraumbildung und nachfolgend zum Eintritt von Tagesbrüchen kommt. In diesem Zusammenhang ist auch eine Mobilisierung von Versatzmassen in verfüllten Grubenbauen (Schächte, Abbau) nicht auszuschließen, wodurch ebenfalls das Tagesbruchrisiko wächst.

Da die Gefährdungen weder zeitlich, örtlich bzw. in ihrem Umfang vorherzusagen sind, besteht keine Möglichkeit für vorsorgliche Maßnahmen zur Gefahrenabwehr.

Aufgrund der komplexen und je nach Standort unterschiedlichen Altbergbausituation wird für konkrete Baumaßnahmen empfohlen, gemäß dem o.g. § 8 der SächsHohlrVO, objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen beim Oberbergamt einzuholen.

Da das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen ist, wird deshalb weiterhin empfohlen, alle Baugruben bzw. sonstigen Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrundung.) auf das Vorhandensein von Flözausbissbereichen und Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues, einschließlich möglicher bergbaubedingter Schadensereignisse, ist gemäß § 5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Baugrund

Zur Erkundung des vorhandenen Altbergbaus und der Baugrundverhältnisse im Plangebiet wurde 2023 ein Geotechnischer Bericht⁸ erstellt. Es wurden drei maschinellen Bohrungen als Referenzbohrungen bis in eine Tiefe von jeweils 20 m unter Gelände vorgenommen. Anschließend erfolgten geophysikalische Untersuchungen mittels Geoelektrik im Bereich des Baufeldes. Die Ergebnisse sind in dem Gutachten dargestellt. Außerdem erfolgten 14 Rammkernsondierungen.

Die Schichtenfolge bzw. der Untergrund stellen sich je nach Standort der Bohrungen vereinfacht zusammengefasst wie folgt dar:

- Mutterboden ca. 0,1 – 0,6 m unter Gelände
- Auffüllungen ca. 0,4 – 0,7 m unter Gelände
- Schluffe teilweise ca. 4,0 – 6,0 m unter Gelände
- Kiese teilweise 0,9 – 3,3 m unter Gelände
- Sande teilweise 2,9 – 3,6 m unter Gelände
- Tone teilweise bis 4,8 m unter Gelände
- Steinkohle teilweise 0,8 – 1,0 m weitgehend entfestigte und ca. ab 5,3 unter Gelände angewitterte Kohle
- verwitterter Fels teilweise 2,1 – 6,8 m unter Gelände
- Hohlräume (bei einer Bohrung) 3,0 – 3,3 m bzw. 5,0 – 5,3 m unter Gelände

⁸ Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelt Pabst (2023): Geotechnischer Bericht, Wohnbebauung Areal Wurgwitz in Freital, Pesterwitzer Straße



- stark aufgelockerte Bereiche teilweise 10 – 14 m bzw. 15 – 16 m unter Gelände

Grundwasser ist teilweise in Tiefen von 10 – 18 m unter Gelände angeschnitten worden. Nach Abschluss der Bohrarbeiten stieg das Grundwasser teilweise auf 5,0 m unter Gelände an. Das Grundwasser ist somit teilweise stark gespannt. Schichtenwasser wurde mit den Bohrungen nicht angeschnitten. Generell können die anstehenden Böden jahreszeitlich schwankend schichtenwasserführend sein. Gemäß Kartenwerk des LfULG kann von einem Grundwasserflurabstand von ≥ 5 m ausgegangen werden.

Der Abbau von Steinkohle erfolge im oberflächennahen Bereich und ist nur teilweise risskundig. Es können somit verfüllte Schächte und Abbaue, aber auch offene Hohlräume im Untergrund vorhanden sein. In den Bereichen wird für eine Überbauung empfohlen, eine Gründung mittels Pfählen, die unterhalb der Hohlräume und Auflockerungszonen im anstehenden Fels abgesetzt werden, und darüber angeordneten tragenden Bodenplatten vorzusehen.

Im Bereich von Verkehrsflächen und zu verlegenden Leitungen ist in den entsprechend markierten Bereichen bis ca. 0,5 m unter UK Oberbau gemäß RStO 12 bzw. bis ca. 0,5 m unter UK Leitung ein Schotterpolster aufzubauen, in dem ein Geogitter verlegt wird.

Generell ist der Gutachter bei der Dimensionierung von Gründungen von Gebäuden sowie der Dimensionierung der Polster aus Schotter und Geogittern hinzuzuziehen.

Sämtliche Aushub- und Gründungssohlen, auch im Bereich von Verkehrsflächen, sind vor ihrer Überbauung durch den Baugrundgutachter auf das Vorhandensein von Flözausbissbereichen und Indizien für alten Bergbau überprüfen zu lassen.

Darüber hinaus werden in dem Gutachten Empfehlungen für Erdarbeiten, für die Einordnung von Ver- und Entsorgungsleitungen, für den Bau von Verkehrsflächen etc. gegeben, die unbedingt zu berücksichtigen sind.

Versickerungsfähigkeit

Eine Versickerung gesammelten Niederschlagswassers ist aufgrund der vorstehenden Ausführungen auszuschließen.

7 ERSCHLIESSUNG

7.1 Verkehrserschließung

7.1.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet wird äußerlich über die Pesterwitzer Straße erschlossen, die als Kreisstraße K 9075 klassifiziert ist. Diese schließt wiederum im Westen an die Wilsdruffer Straße / S 36 an. Diese hat in etwa 2 km Entfernung einen Anschluss an die B 173, durch die sich die Landeshauptstadt Dresden erreichen lässt. Die Dresdner Innenstadt ist per Kfz auf verschiedenen Wegen in etwa 30 min zu erreichen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Privatstraße im Westen, die ausgebaut werden soll und von der die Grundstücke, Tiefgaragenzufahrten bzw. Stichwege im Plangebiet erreicht werden. Die Privatstraße, die per Pkw nur von Anliegern genutzt werden darf, verfügt im Bereich des Pflegeheimes über eine kleine Wendeanlage.

7.1.2 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Unmittelbar am Plangebiet angrenzend an der Pesterwitzer Straße befindet sich die Haltestelle Zöllmener Straße. Hier verkehrt der Regionalbus 337 und der Stadtbus 162. Die Buslinien bieten Anschluss nach Kreischau und Gompitz.

Der Dresdner Hauptbahnhof lässt sich mit Umsteigen per Bus bzw. Bus und Regionalbahn in ca. 60 min erreichen.

7.1.3 Fuß- und Radverkehr

Entlang der Pesterwitzer Straße befindet sich beidseitig ein Gehweg. Radwege sind nicht vorhanden, der Radverkehr nutzt die Straße.

Die im Westen des Plangebietes verlaufende Privatstraße ist im Bestand als öffentlicher Weg gewidmet, da sie unter anderem eine Schulwegeverbindung darstellt. Sie verbindet die Pesterwitzer Straße im Norden als sogenannter „Eigentümerweg“ mit der Straße Am Sonnenhang im Süden bzw. Morgenröthe / Wilsdruffer Straße / Kesselsdorfer Straße weiter im Süden.

Diese Widmung wird als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan umgesetzt.



7.1.4 Ruhender Verkehr

Für die geplante Bebauung sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend der Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (§ 49 SächsBO) auf den zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Darüber hinaus wird eine bauordnungsrechtliche Festsetzung zu den jeweils nachzuweisenden Stellplätzen getroffen. Dies legt für die Mehrfamilienhäuser mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit und für die Reihen- und Doppelhäuser mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit (Einliegerwohnungen ausgenommen) fest.

Die Erschließungsstraße ist von ruhendem Verkehr freizuhalten, um ausreichend Anfahrtsmöglichkeiten für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu gewährleisten.

7.2 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet muss mit allen Medien neu erschlossen werden. Alle Leitungen werden zukünftig als Hausanschlussleitungen betrachtet und werden nicht von den Ver- bzw. Entsorgern übernommen. Die Vorplanung der Erschließung erfolgte durch das Büro Bauplanung Scheller und wurde mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt. Die folgenden Aussagen basieren überwiegend auf dieser Planung.

7.2.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserableitung erfolgt im Trennsystem und in Anbindung an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Technischen Werke Freital.

Derzeit ist eine Ableitung des Schmutzwassers über eine Druckleitung und entsprechende Pumpwerke hangaufwärts in den Kanal in der Pesterwitzer Straße vorgesehen. Die Pumpstation befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes.

Die maximale Einleitmenge wurde mit 1,5 l/s festgelegt. Insgesamt ist mit ca. 204 Personen im Plangebiet zu rechnen. Die überschlägliche Ermittlung des Schmutzwasseranfalls ergab 1,0 l/s.

Der Druckleitungsendschacht entspricht gleich dem Übergabeschacht Schmutzwasser. Vom Übergabeschacht bis zum Bestandskanal (DN 250 PVC) in der Pesterwitzer Straße ist eine neue Straßenquerung in DN 150 KG 2000 herzustellen.

7.2.2 Niederschlagswasser

Eine zentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser ist aufgrund der Untergrundverhältnisse in Folge des jahrhundertelangen Bergbautätigkeit nicht möglich (siehe Kapitel 6.3). Eine breitflächige Versickerung ist dagegen möglich.

Das Oberflächenwasser der geplanten befestigten Flächen ist weitestgehend über die angrenzenden Grünflächen zu versickern. Die Verwendung wasserdurchlässiger Pflasterbeläge ist vorgesehen. Davon ausgenommen ist die Zufahrtsstraße, welche aufgrund der starken Längsneigung in Asphalt befestigt werden muss.

Alle Gebäude erhalten eine extensive Dachbegrünung, so dass das anfallende Niederschlagswasser zum Teil zurückgehalten werden kann und anteilig verdunstet. Die Sammlung des Niederschlagswassers muss kaskadenartig von Nord nach Süd mittig zwischen den Gebäuden erfolgen.

Im Bereich der Zufahrtsstraße sind neue Straßenabläufe erforderlich, die neu zu verlegende Sammelleitung anzubinden sind, um das Oberflächenwasser zu fassen.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal in der Pesterwitzer Straße wurde in Abstimmung mit dem zuständigen Entsorgungsträger auf maximal 5 l/s festgelegt, so dass eine entsprechende Drosselung erforderlich ist. Aufgrund der stark in Nord-Süd-Richtung abfallenden hangigen Lage des Plangebietes muss das Regenwasser am tiefsten Punkt im Süden gesammelt und mittels Druckleitung in der Erschließungsstraße bis zur Pesterwitzer Straße gepumpt werden. Im Bereich der im Südosten gelegenen Fläche ist daher eine Rückhaltung in Form eines unterirdischen Beckens zu errichten. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist für die Rückhaltung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Bemessung hat nach DWA-A 138-1 und DWA-A 102 mit aktuellen Flächenbefestigungen zu erfolgen. Die überschlägliche Bemessung der Anlage ergab nach DWA-A 138-1 ein Rückhaltevolumen von mind. 246 m³. Aufgrund der Schutzwürdigkeit der Unterlieger-Flurstücke ist die erforderliche Rückhaltung für ein 100 jährliches Regenereignis bemessen.

Der Rückhaltung nachgeschaltet ist eine Regenwasser-Pumpstation vorgesehen, welche das Regenwasser mittels Druckleitung bis zur Pesterwitzer Straße pumpt. Der Druckleitungs-



schacht entspricht gleich dem Übergabeschacht Regenwasser. Vom Übergabeschacht bis zum Bestandskanal (DN 300 B) in der Pesterwitzer Straße ist eine neue Straßenquerung in DN 150 KG 2000 herzustellen.

7.2.3 Trinkwasser

Im Plangebiet verläuft von Nord nach Süd eine Trinkwasserleitung DN 150 der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH. Die Lage ist unsicher, aber zur Information in den Planunterlagen dargestellt. Im Zuge der Planung muss, zumindest teilweise, eine Umverlegung erfolgen. Diese wird derzeit mit dem Leitungsträger abgestimmt.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt ebenfalls von der Pesterwitzer Straße. Die Trinkwasserleitung wird in der Erschließungsstraße verlegt.

Die Mehrfamilienhäuser werden direkt angebunden bzw. für die östlichen Gebäude erfolgt eine Unterverteilung in der Tiefgarage. Die Reihen- und Doppelhäuser erhalten einen separaten Trinkwasseranschluss.

Die Dimensionierung der Leitung erfolgt in der weiteren Planung durch den TGA-Fachplaner.

7.2.4 Löschwasser

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden ist für das Plangebiet ein separater unterirdischer Löschwassertank mit einem Volumen von mindestens 100 m³ zu errichten. Die Einordnung erfolgt in der Verkehrsfläche des nördlichen Stichweges, relativ zentral im Plangebiet gelegen. Vor dem Löschwassertank ist eine Feuerwehrbewegungsfläche von 12 x 7 m freizuhalten.

Die Löschwasserentnahmestellen sind im Zuge weiterer detaillierter Planungen mit der Feuerwehr abzustimmen. Derzeit ist eine Leitungsführung zu Hydranten so geplant, dass ab diesen die Schlauchlänge bis zum entferntesten Hauseingang maximal 75 m beträgt.

Der Tank wird einmalig mit Trinkwasser gespeist. Zum Entleeren des Tanks außerhalb von Löscheinsätzen muss dieser leergepumpt werden, da der Tank keinen Auslass besitzt.

7.2.5 Strom

Der genaue Anschlusspunkt für die Stromversorgung ist noch mit den Stadtwerken Freital abzustimmen. Die Mehrfamilienhäuser werden direkt angebunden bzw. für die östlichen Gebäude erfolgt eine Unterverteilung in der Tiefgarage. Die Reihen- und Doppelhäuser erhalten einen separaten Hausanschluss.

Zusätzlich ist für die Schmutzwasser- und Regenwasser-Pumpstation sowie für die Saugstelle des Löschwasserbehälters ein Stromanschluss herzustellen.

Der genaue Energiebedarf wird in der weiteren Planung vom Fachplaner ermittelt.

7.2.6 Gas- / Wärme

Eine Gasversorgung ist derzeit nicht vorgesehen. Fernwärmeleitungen sind nicht vorhanden.

7.2.7 Telekommunikation

Die Erschließung mit Telekommunikation erfolgt von der Pesterwitzer Straße aus. Die Trassenführung kann parallel zur Stromtrasse in der Erschließungsstraße erfolgen.

7.2.8 Abfallentsorgung

Für das Plangebiet kann die Abfallentsorgung durch das Befahren für Müllfahrzeuge über die geplante private Erschließungsstraße gewährleistet werden. Ein Wenden ist auf der Wendefläche des westlich angrenzenden Pflegeheimes möglich.

Die Abfallbehälter der Grundstücke sind zur Entleerung an der Erschließungsstraße bereitzustellen. Auf den Grundstücken selbst ist ausreichend Stellfläche für Abfallsammelbehälter vorzuhalten.



8 PLANINHALT / BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

8.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung von Wohngebieten kann aus der dargestellten Wohnbaufläche des aktuell in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Innerhalb des Plangebietes wird differenziert in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO im Norden und ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO im Süden. Diese unterschiedliche Festsetzung erfolgt, da sich die beiden für verdichteten Eigenheimbau vorgesehenen Baureihen mangels öffentlicher Erschließung nicht für die neben der Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen eignen.

Mit diesen Festsetzungen werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der geplanten Mehrfamilienhaus- bzw. verdichteten Eigenheimbebauung geschaffen.

Reines Wohngebiet (WR)

Als Reines Wohngebiet werden die zwei Baureihen im südlichen Bereich festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Ergänzende Nutzungen wie Läden, nicht störende Handwerksbetriebe etc. sind nur ausnahmsweise zulässig. Da in diesem Bereich nur Privatstraßen die Erschließung sichern und Reihenhäuser bzw. Doppelhäuser geplant sind, keine Flächen für zusätzlichen Besucherverkehr zur Verfügung stehen, werden diese Ausnahmen hier nicht zugelassen.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Allgemeine Wohngebiet umfasst die Flächen der geplanten sechs Mehrfamilienhäuser im nördlichen Bereich des Plangebietes. Die innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften werden nur in den beiden Baufeldern an der Pesterwitzer Straße zugelassen, da diese an anderer Stelle über die private Stichstraße nicht angemessen erreicht werden könnten.

Weiterhin werden folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen wären mit dem städtebaulichen Konzept nicht vereinbar.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhen bestimmt. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten baulichen Entwicklung und reagieren auf die örtlichen Gegebenheiten.

Grundflächenzahl (GRZ) und Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Baugebiet zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Dabei sind in die Ermittlung der GRZ alle überbauten und befestigten Flächen einzubeziehen.

Sowohl für das Reine Wohngebiet als auch für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, die dem Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO entspricht. Um eine gewisse Flexibilität zu erhalten und die Infrastruktur auszunutzen, wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 50 % nicht eingeschränkt.

Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse und die Bestimmung der Gebäudehöhen setzen den äußeren Rahmen für die Höhenentwicklung der Gebäude sowie das städtebauliche Erscheinungsbild. Zur Ermöglichung einer Bebauung des hängigen Geländes wird wie bereits beschrieben eine gewisse städtebauliche Dichte angestrebt.

Im Reinen Wohngebiet wird entsprechend der in dem Gebiet vorhandenen Eigenheime und zur Sicherung einer guten Ausnutzung der zu erschließenden Flächen eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Textlich ist darüber hinaus festgesetzt, dass die Errichtung eines zusätzlichen Geschosses zulässig ist, wenn dieses als Staffelgeschoss mit maximal 75 % Überbauung des darunter liegenden Geschosses ausgeführt wird. Damit wäre ein drittes Geschoss zulässig, wenn es an einigen Stellen von der Außenkante eingerückt wird. Dies ist verträglich,



da südlich dreigeschossige Mehrfamilienhäuser angrenzen. Die maximale Gebäudehöhe wird entsprechend des Vorhabenplanes auf 14,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird in Orientierung an den in der Umgebung vorhandenen Mehrfamilienhäusern eine zwingende Dreigeschossigkeit festgesetzt. Auch hier wird textlich darüber hinaus festgesetzt, dass die Errichtung eines zusätzlichen Geschosses zulässig ist, wenn dieses als Staffelgeschoss mit maximal 75 % Überbauung des darunter liegenden Geschosses ausgeführt wird. Ein viertes Geschoss als Staffelgeschoss wäre demnach, wie im Vorhabenplan dargestellt, zulässig. Die maximale Gebäudehöhe wird dementsprechend auf 15,50 m festgesetzt.

Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen

Aufgrund des hängigen Geländes ist die Festsetzung Höhenbezugspunkten für jedes einzelne Baufeld erforderlich. Dies erfolgt auf Basis des Lage- und Höhenplanes und ist zeichnerisch auf dem Rechtsplan vermerkt. Weiterhin ist festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens den festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten darf. Dadurch wird gesichert, dass die Gebäude nicht höher als geplant in das Gelände eingeordnet werden.

Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) wird definiert als das Maß der aufgehenden Außenwand vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern bzw. des höchsten Punktes des Dachabschlusses bei Pultdächern.

Abweichung von der Höhe baulicher Anlagen

Die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen wird durch notwendige technische Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen.

8.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Im Reinen Wohngebiet im südlichen Teil wird entsprechend des städtebaulichen Konzeptes eine verdichtete offene Bauweise mit Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet im Norden wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt, da hier Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, und keine verdichteten Eigenheimbauformen.

Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Hilfe von Baugrenzen, an die herangebaut werden kann, die durch die Gebäude und Gebäudeteile aber nicht überschritten werden dürfen, festgesetzt. Innerhalb dieser Baufelder besteht ein gewisser Gestaltungsspielraum für die Anordnung der Gebäude. Mit der Festsetzung dieser Baufelder wird die unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ) maximal mögliche zu überbauende Fläche räumlich fixiert.

Ausnahme von der Baugrenze

Da die Baufelder relativ knapp um die geplanten Gebäude gefasst sind, werden in beiden Teilgebieten Ausnahmen zur Überschreitung der Baugrenzen definiert. Die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Loggien ist auf maximal 30 % der jeweiligen Fassadenlänge um bis zu 1,00 m zulässig. Zur Ausbildung von Terrassen werden Überschreitungen der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3 m zugelassen, um den Bauherren etwas Spielraum im Rahmen der Außenanlagengestaltung zu ermöglichen.

8.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Zulässigkeit von Tiefgaragen

Für die geplanten sechs Mehrfamilienhäuser im Allgemeinen Wohngebiet wird die Errichtung von Gemeinschaftstiefgaragen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zugelassen, um die erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können und die Außenbereiche soweit möglich von ruhendem Verkehr freizuhalten.

Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen

Im gesamten Plangebiet werden Garagen außerhalb des Hauptgebäudes sowie Carports ausgeschlossen. Die vorgesehene verdichtete Bebauung soll nicht durch Garagen und Carports ergänzt werden. Das Konzept für den ruhenden Verkehr sieht eine Unterbringung in bzw. unter den Gebäuden vor sowie vereinzelt die Anordnung von nicht überdachten Stellplätzen. Diese sind im Vorhabenplan und im Erschließungsplan dargestellt.



8.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zur Vermeidung von Mehrfamilienhäusern im südlichen Teilgebiet ist hier die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Als Gebäude gilt hier eine Hauseinheit - also eine Doppelhaushälfte bzw. eine Reihenhauseinheit.

8.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Privatstraßen

Wie bereits unter Kapitel 7.1 beschrieben, werden die Bauflächen ausschließlich über Privatstraßen erschlossen. Entsprechend des Erschließungskonzeptes führt die bereits teilweise vorhandene Erschließungsstraße im Westen von der Pesterwitzer Straßen nach Süden und es zweigen zwei Stichstraße – Planstraße A und B - nach Osten ab. Alle Verkehrsflächen werden als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Privatstraße“ festgesetzt. Auf den Planstraßen können Pkw wenden.

Ergänzend wird festgesetzt, dass diese mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Dies wird in Kapitel 8.1.11 erläutert.

Anschluss anderer Flächen

Um ein Einfahren in das Plangebiet direkt von der Pesterwitzer Straße außerhalb der vorgesehenen Zufahrt in die private Erschließungsstraße und damit im Bereich vorhandener Bushaltestelle und Stellplätzen auszuschließen, ist hier zeichnerisch ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

8.1.7 Flächen für die Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Der Standort der erforderlichen Löschwasserzisterne ist entsprechend der Erschließungsplanung und der Erläuterung in Kapitel 7.2.4 per Symbol auf der Planstraße A festgesetzt.

Zur Umsetzung des in Kapitel 7.2.2 erläuterten Entwässerungskonzeptes wird die für die Rückhaltung des Niederschlagswassers vorgesehene Fläche am östlichen Ende der Planstraße B zeichnerisch als Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier Regenrückhaltung, festgesetzt. Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass das auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zurückzuhalten und geordnet der auf der festgesetzten Fläche zu errichtenden Regenrückhaltung mit einem Volumen von mindestens 246 m³ zuzuführen ist.

8.1.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Südosten des Plangebietes ist, wie im Konzept vorgesehen, auf zwei ehemaligen Erholungsgärten eine private Grünfläche festgesetzt. Diese soll als Aufenthaltsfläche / Mehrgenerationentreff den Bewohnerinnen und Bewohnern des Plangebietes dienen. Die Pflanzung von Obstbäumen ist festgesetzt, eine ergänzende Gestaltung zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität wäre wünschenswert, bleibt aber der Projektentwicklung überlassen.

8.1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es werden Maßnahmen zur Dachbegrünung, zur Überdeckung von Tiefgaragen und zur Flächenbefestigung festgesetzt. Mit den getroffenen Festsetzungen werden ökologische Vermeidungs- und Minderungs- bzw. Kompensationseffekte für mehrere Schutzgüter erreicht.

Dachbegrünung

Zur anteiligen Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Schaffung von zusätzlichem Lebensraum wird eine extensive Dachbegrünung für 80 % der jeweils obersten Dachflächen aller Gebäude festgesetzt. Dachbegrünungen können als teilweise Kompensation für die Versiegelung einen Beitrag zur Verbesserung der ökologischen Situation leisten. Zu verwenden ist eine Mischung aus geeigneten trockenheitsverträglichen mehrjährigen Gräsern, Kräutern und Sukkulenten. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Für die Drainage sind Fabrikate mit einem Wasserrückhaltevermögen (mindestens 40 l/m²) zu verwenden. Weiterhin ist die Möglichkeit einer Bewässerung vorzusehen. Es ist festgesetzt, dass die Dachbegrünung dauerhaft zu unterhalten ist.

Überdeckung von Tiefgaragen

Um eine nachhaltige Begrünung der von Tiefgaragen unterbauten Flächen zu sichern, ist festgesetzt, dass diese, sofern sie nicht befestigt sind, mindestens 0,50 m Erdüberdeckung aufwei-



sen müssen. Im Bereich zu pflanzender Bäume soll diese das dafür jeweils pflanztechnisch erforderliche Maß von mindestens 1,00 m umfassen.

Flächenbefestigungen

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind mit hellen Materialien bzw. einer Asphaltdecke mit hellen Mineralgemischen zu versehen (SRI-Wert Solar Reflectance Index von mehr als 0,35), um die Aufheizung der Flächen soweit möglich zu minimieren.

Für Zufahrten, Stellplätze und Wege innerhalb der privaten Grundstücke ist eine wasserdurchlässig ausgeführte Befestigung festgesetzt, um auch hier eine anteilige Versickerung zu ermöglichen. Um die Wirksamkeit zu sichern, wird ein Fugenanteil bei gepflasterten Flächen von mindestens 20 % vorgeschrieben. Eine konkrete Festsetzung der zu verwendenden Materialien erfolgt dagegen nicht, um die Gestaltungsfreiheit nicht unnötig einzuschränken. Bei Stellplätzen bzw. Zufahrten wäre neben Rasenfugenpflaster auch lediglich die Pflasterung der Fahrspuren oder eine Schotterung möglich.

8.1.10 Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Es ist festgesetzt, dass die Umsetzung der Maßnahmen durch die ökologische Baubegleitung zu kontrollieren ist.

M 1 - Heckenpflanzung

Die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung⁹ vorgesehene Ausgleichsmaßnahme einer Heckenpflanzung für Frei- und Heckenbrüter ist im Osten der privaten Grünfläche festgesetzt. Hier ist an der Grundstücksgrenze eine etwa 3 m breite und dichte Hecke mit einer Höhe von ca. 1,60 m zu entwickeln. Es soll eine Mischung von Gehölzen verwendet werden, geeignete Arten sind vorgegeben.

8.1.11 Flächen, die mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sollen die Erschließung für unterschiedliche Nutzergruppen bzw. die Ver- und Entsorgungsträger sichern. Eine Bepflanzung oder Bebauung im Bereich dieser Flächen sind nicht zulässig.

Dies betrifft folgende Flächen:

- G1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf der Erschließungsstraße und südlich in Fortsetzung auf dem Flurstück 69, da diese Flächen als Weg öffentlich gewidmet sind
- F2 Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 69 auf der westlichen Teilfläche der Erschließungsstraße (Flurstück 64/2)
- FL3 Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 64/2 sowie Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger auf der östlichen Teilfläche der Erschließungsstraße (Flurstück 69)
- GFL4 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der jeweiligen Flächen sowie Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger auf den privaten Planstraßen A und B
- L5 Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger auf dem westlichen Teilstück des Reinen Wohngebietes / Flurstück 69 in Verlängerung der Erschließungsstraße nach Süden

Die Festsetzung ersetzt nicht die notwendige dingliche Sicherung im Grundbuch.

8.1.12 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Durchgrünung des Plangebietes werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen getroffen. Grundlage dafür ist der Grünordnungsplan¹⁰.

Es ist festgesetzt, dass

⁹ Schulz Umweltplanung (2026): Artenschutzrechtliche Prüfung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung, 'Wohnbebauung Pesterwitzer Straße / Wurgwitz', Stadt Freital

¹⁰ Schulz Umweltplanung (2026): Grünordnungsplan, Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung, 'Wohnbebauung Pesterwitzer Straße / Wurgwitz', Stadt Freital, Entwurf



- im Reinen Wohngebiet je Wohneinheit (Einliegerwohnungen ausgenommen) ein Obst- oder Laubbaum und
- im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude drei Obst- oder Laubbäume

zu pflanzen sind. Eine Liste mit geeigneten Arten, auch für von Tiefgaragen unterbauten Flächen, ist in der Festsetzung enthalten.

Einliegerwohnungen im Reinen Wohngebiet sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

Auf der privaten Grünfläche sind fünf Obstbäume unterschiedlicher gebietstypischer Sorten und Arten nach Verfügbarkeit in Baumschulen zu pflanzen. Darüber hinaus ist die Grünfläche mit zertifiziertem gebietsheimischen Saatgut als Blumen- / Kräuterrasen zu begrünen.

Die anzupflanzenden standortgerechten Bäume bieten Lebensraum für Tiere und sind wichtige Elemente des Biotopverbundes. Durch Schattenwurf, Luftfeuchteranreicherung, Windschutz und Luftfilterung wirken Bäume stadtklimatisch und lufthygienisch ausgleichend.

Um die Baumpflanzungen zeitnah umzusetzen, sind diese spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme auf dem jeweiligen Grundstück durchzuführen.

8.1.13 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf Basis der Bestandsbewertung des Grünordnungsplanes werden unter Berücksichtigung des Bebauungskonzeptes Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Dabei handelt es sich um drei Einzelbäume im Süden des Plangebietes.

Diese sind dauerhaft zu erhalten sowie während der Bauphase wirksam zu schützen. Im Falle des Verlustes sind die Gehölze auf demselben Grundstück durch standortgerechte Bäume in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

8.1.14 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Wie in Kapitel 6.1 zur Grünordnung beschrieben, ist zum Ausgleich des Eingriffs in das im Plangebiet vorhandene gesetzlich geschützte Biotop „Magere Frischwiese“ nach § 21

SächsNatSchG eine Maßnahme erforderlich. Dem Eingriff wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Kauf von 251.250 Ökopunkten der Ökokontomaßnahme „Anlage Extensivgrünland Oberpesterwitz und Obstgehölzpflanzung“ (Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge) zugeordnet.

Zur Sicherung der Umsetzung muss der Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Maßnahmenträger vor Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

8.1.15 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Zulässige Vorhaben im Rahmen der festgesetzten Nutzung (§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Nach § 12 Abs. 3a BauGB ist festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)

Zur Sicherung der Umsetzung des im Vorhabenplan dargestellten Städtebaulichen Konzeptes werden für das Plangebiet die wesentlichen gestalterischen Merkmale bauordnungsrechtlich festgesetzt.

8.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Dachgestaltung

Für das Allgemeine Wohngebiet ist festgesetzt, dass das oberste Geschoss im Süden um mindestens 1,50 m von der Fassade zurückspringen muss. Damit soll die Umsetzung des Staffelgeschosses gesichert werden.

Als Dachform werden für das Reine und das Allgemeine Wohngebiet Flach- und Pultdächer zugelassen. Pultdächer dürfen eine Neigung von bis zu 15° aufweisen, die wiederum mit dem Hang verlaufen muss.



Festsetzungen zur Dachdeckung sind nicht erforderlich, da alle Dächer extensiv zu begrünen sind.

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie wird zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien ausdrücklich zugelassen. Dabei sind die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen bzw. deren Überschreitung zu berücksichtigen.

Für Nebengebäude sind Flachdächer festgesetzt, damit sich diese in das Ensemble einfügen.

Fassadengestaltung

Für die Fassaden der Hauptgebäude ist eine Ausführung in Putz festgesetzt, die auch in der Umgebung vorherrscht. Verblendungen oder Verschalungen mit Holz- oder Holzwerkstoffen werden zur Akzentuierung zugelassen.

Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 30 % bis 80 % auszuführen, um ortsuntypische sehr helle und sehr dunkle Fassaden zu vermeiden.

Nebengebäude sind dagegen in Holz auszubilden. Diese Festsetzung gilt selbstverständlich nicht für Wintergärten etc.

8.2.2 Nachweis von Stellplätzen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

Um die Pesterwitzer Straße und die schmalen privaten Erschließungsstraßen von zusätzlichem ruhenden Verkehr freizuhalten, wird der Nachweis von Stellplätzen im Plangebiet wie folgt festgesetzt:

- im Reinen Wohngebiet (WR) mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit (Einliegerwohnungen ausgenommen)
- im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit

Dies entspricht den in der Stadt Freital üblichen Ansätzen.

8.2.3 Gestaltung von unbebauten Flächen sowie Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Zur Förderung der ökologischen Vielfalt wird festgesetzt, dass die unbebauten und unversiegelten Flächen der Baugrundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Dies entspricht auch der Regelung in § 8 Abs. 1 SächsBO. Flächige Abdeckungen mit Kies oder Schotter sind damit explizit ausgeschlossen. Ausgenommen sind die bebauten Flächen sowie die aus funktionalen Gründen zu versiegelnden Flächen (Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze, Abfallbehälterstandplätze und Terrassen). Diese beiden Flächenarten gehen in die Grundflächenzahl ein.

Grundstückseinfriedungen sind im gesamten Plangebiet nur als einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung, als Metallzäune mit senkrechten Stäben oder als geschnittene Hecken mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen und mit einer Höhe bis 1,40 m zulässig.

Sichtschutzbereiche werden zur Gewährleistung einer gewissen Einsehbarkeit bzw. zur Förderung der Durchgrünung und Vermeidung von Kunststoffabfall ausgeschlossen.

Sockel sind nicht zulässig, um eine Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinsäuger wie Igel zu sichern.

8.3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Im Plangebiet fand jahrhundertlang Bergbau statt, wie in Kapitel 6.3 beschrieben. Auf dem Rechtsplan erfolgt textlich diesbezüglich eine Kennzeichnung zur vorsorglichen Information der Baubeteiligten etc..

8.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Unter Nachrichtliche Übernahmen wird textliche auf dem Rechtsplan noch einmal auf die derzeit bestehende Magere Frischwiese hingewiesen, die nach § 21 SächsNatSchG als geschütztes Biotop eingestuft ist. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Absatz 4 BNatSchG ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen (siehe auch Kapitel 6.1).

Vor Satzungsbeschluss muss eine Inaussichtstellung der Zulässigkeit des Eingriffs in das geschützte Biotop vorliegen.



8.5 Hinweise der Fachplanungen

Auf dem Rechtsplan werden für die weitere Planung und Realisierung notwendige Hinweise zu Artenschutz gegeben. Des Weiteren wird ein Hinweis gegeben, wo die der Planung zugrundeliegenden DIN-Normen einzusehen sind.

Mit den Hinweisen sollen die Baubeteiligten und die interessierte Öffentlichkeit über die zu beachtenden Sachverhalte informiert werden.

9 FLÄCHENBILANZ

Städtebauliche Kennwerte	Flächengröße in m ² ca.	Flächengröße in %
Gesamtes Plangebiet	9.570	100
Wohngebiete	7.100	74
- davon Reine Wohngebiete	2.560	
- davon Allgemeine Wohngebiete	4.540	
Verkehrsflächen	1.420	15
- davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße	1.420	
Ver- und Entsorgungsflächen	210	2
- davon Regenrückhaltung	210	
Grünflächen, privat	840	9

10 QUELLEN / GUTACHTEN

- Bauplanung Scheller (2026): Erschließungsplanung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung 'Wohnbebauung Pesterwitzer Straße / Wurgwitz', Stadt Freital, Entwurf
- Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)
- Große Kreisstadt Freital (2006): Flächennutzungsplan, wirksam seit 2006, geändert 2016 (1. Änderung) und 2024 (2. Änderung)
- Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelt Pabst (2023): Geotechnischer Bericht, Wohnbebauung Areal Wurgwitz in Freital, Pesterwitzer Straße
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2020): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17.09.2020
- Schulz Umweltplanung (2026): Artenschutzrechtliche Prüfung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung 'Wohnbebauung Pesterwitzer Straße / Wurgwitz', Stadt Freital
- Schulz Umweltplanung (2026): Grünordnungsplan, Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung 'Wohnbebauung Pesterwitzer Straße / Wurgwitz', Stadt Freital, Entwurf
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2026): Einwohnerzahlen nach Gemeinden, unterjährige Ergebnisse, Stand: 31.12.2025