



Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VB-Plan) der Innenentwicklung „Wohnbebauung Pesterwitzer Straße“ in Freital-Wurgwitz gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital hat am 03. September 2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des VB-Plans der Innenentwicklung „Wohnbebauung Pesterwitzer Straße“ in Freital-Wurgwitz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), dem Vorhabenplan, den Erschließungsplänen (Medien und Verkehr) und der Begründung (Planungsstand Juli 2026) gebilligt und für die genannten Unterlagen einschließlich der notwendigen Fachgutachten die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des VB-Plans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnquartiers mit Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern einschließlich der erforderlichen Stellplätze, Erschließungsanlagen und Grün- bzw. Eingrünungsmaßnahmen geschaffen werden. Die verkehrliche Erschließung des geplanten Quartiers soll über die Pesterwitzer Straße erfolgen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche bisher als M1 gemischte Baufläche (in Planung) ausgewiesen. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des FNP (Feststellungsbeschluss vom 25.06.2026) wurde sie als Wohnbauentwicklungsfläche aufgenommen.

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ziel ist insbesondere die Nachverdichtung der vorhandenen Siedlungsstrukturen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Pesterwitzer Straße
- im Osten durch einen Kinderspielplatz, gärtnerisch genutzte Flächen und vorhandene Wohnbebauung
- im Süden durch vorhandene Wohnbebauung
- im Westen durch ein Pflegeheim.

Im Aufstellungsbeschluss wurde irrtümlich das Flurstück 64/6 der Gemarkung Wurgwitz als Bestandteil des Geltungsbereichs benannt. Dieses Flurstück war zu keinem Zeitpunkt Bestandteil des Geltungsbereichs des Bauleitplanverfahrens. Im Zuge der Entwurfserstellung wurde der Geltungsbereich zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs um die Flurstücke 71/2 und 71/3 der Gemarkung Wurgwitz erweitert. Das Bauleitplanverfahren wird daher mit dem im Entwurf dargestellten räumlichen Geltungsbereich der Flurstücke 69, Teilfläche von 64/2, 71/2 und 71/3 der Gemarkung Wurgwitz fortgeführt.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im nachfolgenden Übersichtsplan zeichnerisch dargestellt. Maßgebend für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist die zeichnerische Festsetzung im Entwurf des VB-Plans „Wohnbebauung Pesterwitzer Straße“ in Freital-Wurgwitz.



Geltungsbereich (schwarz gestrichelte Linie) des VB-Planes der Innenentwicklung „Wohnbebauung Pesterwitzer Straße“ in Freital-Wurgwitz (Planungsstand Juli 2026)

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Planentwurf, einschließlich Begründung sowie der notwendigen Fachgutachten und der vorliegenden umweltrelevanten Informationen bzw. Stellungnahmen, findet entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB in der folgenden Zeit statt:

14. September bis einschließlich 16. Oktober 2026.

Während dieser Zeit sind sämtliche Planungsunterlagen sowie der Inhalt dieser Bekanntmachung im Bürgerbeteiligungsportal der Stadt Freital unter <https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/freital/startseite> sowie auf der Homepage der Stadt unter www.freital.de/stadt-bauleitplanung mit der Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme einsehbar. Der Text der Bekanntmachung (gemäß BauGB) wird außerdem auf der Internetseite der Stadt unter www.freital.de/Rathaus/Aktuelles/Amtliche-Bekanntmachungen/ bekanntgegeben.

Möglichkeit zur Einsichtnahme in der Stadtverwaltung

Die Planungsunterlagen können während des oben genannten Beteiligungszeitraums ebenfalls im Stadtplanungsamt der Stadtverwaltung Freital, Dresdner Straße 56, 3. Etage, während der folgenden Sprechzeiten eingesehen werden:

Montag und Freitag	8.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag	8.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Mittwoch	geschlossen



Elektronische Ausgabe

Während der Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung hat jedermann die Möglichkeit, Stellungnahmen vorzugsweise elektronisch (E-Mail: stadtplanung@freital.de) abzugeben. Bei Bedarf können diese aber auch auf anderem Weg schriftlich oder zur Niederschrift in der Stadtverwaltung Freital vorgebracht werden.

Umweltbezogene Informationen

Folgende Arten umweltbezogener Informationen und Fachgutachten liegen vor:

- Grünordnungsplan (GOP) inkl. Biotopkartierung und externer Maßnahme
- Informationen zu den im Planungsgebiet vorhandenen Biotop- und Vegetationsstrukturen, zur Eingriffsregelung sowie zu Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen;
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Informationen zu den im Plangebiet und seinem Umfeld (potenziell) vorkommenden geschützten Arten, möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte und erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen;
- Geotechnischer Bericht
- insbesondere Informationen zu den geologischen und baugrundbezogenen Verhältnissen, den Auswirkungen des historischen Bergbaus sowie den daraus resultierenden Anforderungen an die bauliche Gründung und die geplante Bebauung.

Hinweise zum Datenschutz

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten wie Name, Adressdaten und E-Mail-Adresse zustimmen. Gemäß Art. 6 Abs. 1 c EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht Ihnen gegenüber genutzt. Eine Mitteilung über das Abwägungsergebnis zu den Stellungnahmen kann nur erfolgen, wenn die Anschrift des Verfassers lesbar beigefügt wurde. Die verbindliche Mitteilung über das Abwägungsergebnis erfolgt nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss im Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und § 4a Abs. 5 BauGB).

Freital, 04.09.2026

Rumberg
Oberbürgermeister



Amtsblatt der Großen Kreisstadt Freital
Elektronische Ausgabe
Herausgeber: Stadtverwaltung Freital
Büro des Oberbürgermeisters
Dresdner Straße 56
01705 Freital

Redaktion/Satz
Katrín Reis, Büroleiterin (verantwortlich)
Matthias Weigel
Jona Hildebrandt-Fischer
Telefon: 0351 6476-160/-380
E-Mail: amtsblatt@freital.de