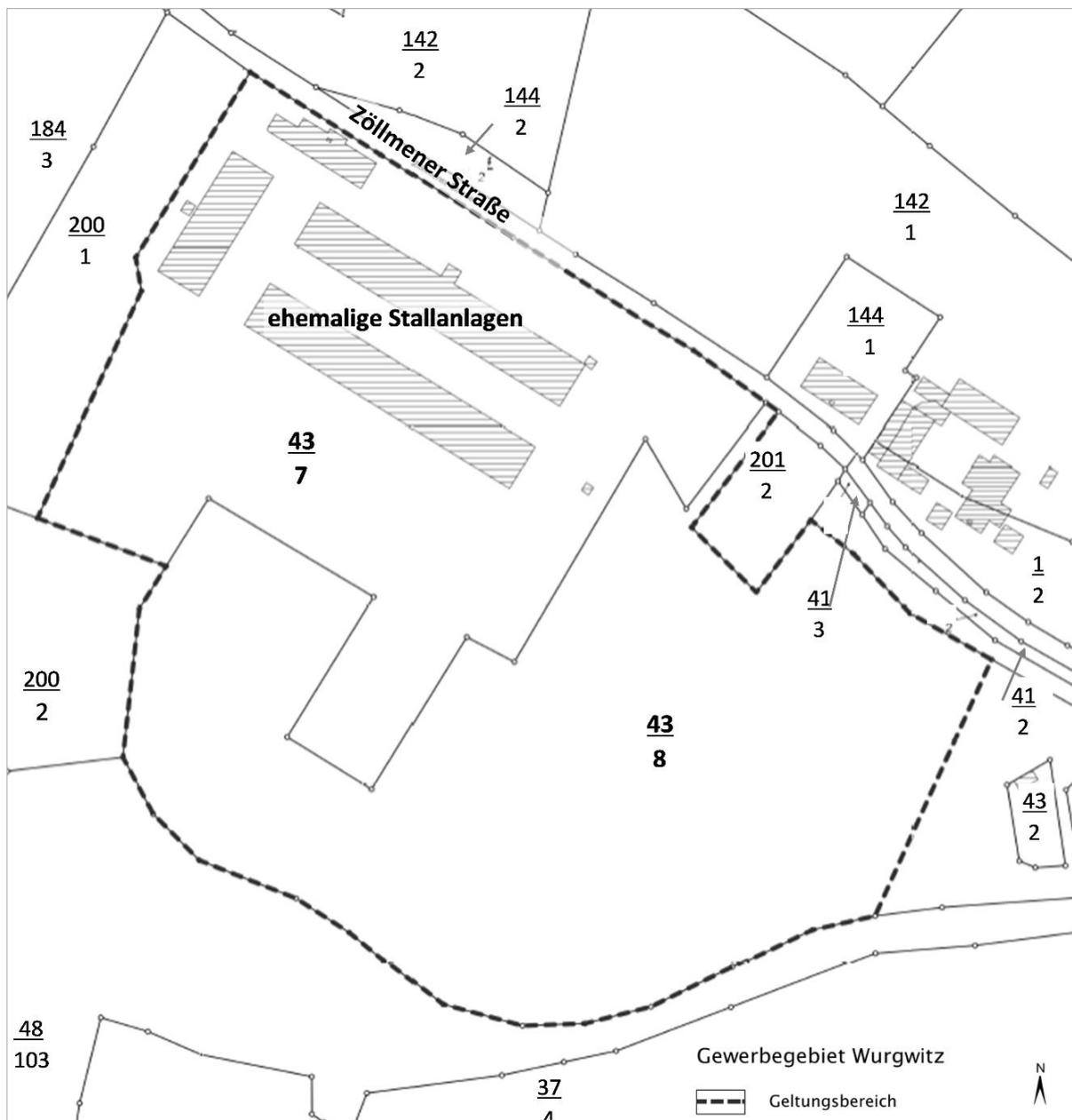


Bebauungsplan (B-Plan) "Nachhaltiges Gewerbegebiet Freital-Wurgwitz - Teilbereich 1" (Bereich ehemalige Stallanlagen) Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Stadtrat hat am 28. August 2025 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des B-Plans "Nachhaltiges Gewerbegebiet Freital-Wurgwitz - Teilbereich 1" (Bereich ehemalige Stallanlagen) der Gemarkung Wurgwitz bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung inklusive des Umweltberichtes und der zugehörigen Anlagen (Planungsstand August 2025) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im folgenden Übersichtsplan zeichnerisch (maßstabslos) dargestellt.



Auszug Flurkarte mit Geltungsbereich (schwarze, gestrichelte Linie) des Bebauungsplanes

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Zöllmener Straße
- im Süden durch Flächen für Wald und Flächen für Landwirtschaft
- im Westen durch Flächen für Landwirtschaft
- im Osten durch Flächen für Landwirtschaft

Der Bebauungsplan wird für das Areal der ehemaligen Stallanlagen an der Zöllmener Straße aufgestellt. Mit der Überplanung soll Planungs- und Baurecht für eine gewerbliche Nachnutzung des Landwirtschaftsstandortes (zu Großteilen versiegelte und somit vorbelastete Fläche) erfolgen, wobei die verkehrliche Erschließung über die Zöllmener Straße geplant ist.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP, 2006) der Stadt Freital wird die Fläche noch als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Aktuell befindet sich der FNP in der Fortschreibung. Im Vorentwurf des FNP wurde die Darstellung als Gewerbefläche bereits übernommen. Somit werden die Voraussetzungen erfüllt, den Bebauungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu führen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Vollverfahren (zweistufiges Verfahren) mit Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung soll der Öffentlichkeit nun die Gelegenheit gegeben werden, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen zu informieren und Hinweise zu geben.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung zum Planentwurf einschließlich Begründung mit dazugehörigen Anlagen und vorliegenden umweltrelevanten Informationen findet entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB in der folgenden Zeit statt:

29. September bis 30. Oktober 2025.

Während dieser Zeit sind sämtliche Planungsunterlagen sowie der Inhalt dieser Bekanntmachung im Bürgerbeteiligungsportal der Stadt Freital unter <https://buengerbeteiligung.sachsen.de/portal/freital/startseite> und 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.

Während der nachfolgend genannten Sprechzeiten können die Planungsunterlagen ebenfalls im Stadtplanungsamt der Stadtverwaltung Freital, Dresdner Straße 56, 3. Etage, 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

Während der Zeit der Öffentlichkeitsbeteiligung hat jedermann die Möglichkeit, Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift in der Stadtverwaltung Freital (Kontakt: E-Mail: Bauleitplanung@freital.de; Anschrift: Stadtverwaltung Freital, Stadtplanungsamt, Dresdner Straße 56, 01705 Freital) vorzubringen.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen (Gutachten) liegen vor:

- Entwässerungskonzept für das Nachhaltige Gewerbegebiet Freital-Wurgwitz Zöllmener Straße (Flstck. 43/7, 43/8), 01705 Freital, Geologisches Ingenieurbüro Andreas Benthin, Halsbrücke, vom 1. Februar 2024
- Artenschutzkontrolle Zöllmener Straße 44, Freital, Landschaftsökologie Moritz, Kreischa, vom 17. Januar 2023
- Ergänzungsprotokoll zum Artenschutz, Landschaftsökologie Moritz, Kreischa, vom 28. August 2023

- Bescheid Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, vom 31. Januar 2024, zur Anerkennung von Öko-Punkten
- Schalltechnisches Gutachten (Kontingentierung), Akustik Bureau Dresden GmbH, 01219 Dresden, vom 25. April 2025
- Ergänzungen Niederschlagswasserbeseitigung (Entwässerungskonzept), Geologisches Ingenieurbüro Andreas Benthin, Halsbrücke, vom 4. Juli 2025

In diesen Unterlagen werden insbesondere Aussagen zu den Themenbereichen Entwässerung, Ausgleichsbilanzierung, Artenschutz und Immissionsschutz getroffen.

Neben dem Entwurf des Bbauungsplanes mit Begründung und dazugehöriger Gutachten werden folgende wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Abstimmungsprotokolle ausgelegt (Es werden schlagwortartig die jeweils behandelten Themenschwerpunkte benannt):

- Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen vom 25. November 2024:
 - Hinweise zum Planungsrecht und Schutzgut Fläche/Flächenverbrauch
- Landesamt für Umwelt Landwirtschaft und Geologie vom 4. Dezember 2024
 - Schutzgut Boden: Hinweise zum Radonschutz und zu radiologisch relevanten Hinterlassenschaften, Hinweise zur geologisch-hydrogeologischen Situation im Plangebiet
 - Schutzgut Mensch: Anforderungen zum Radonschutz am Arbeitsplatz
 - Schutzgut Wasser: Hinweise zum Umgang mit anfallendem Regenwasser
- Stellungnahme des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 5. Dezember 2024:
 - Schutzgut Wasser: Hinweise zur Niederschlagsentwässerung, Forderung nach Ergänzung des Entwässerungskonzeptes
 - Schutzgut Fläche: Hinweise zur Flächeninanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen
 - Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt: Hinweise zur Bilanzierung und Kompensation des Eingriffs.
Hinweise zur Einhaltung des Waldabstandes
 - Schutzgut Mensch/ menschliche Gesundheit: Hinweise zum notwendigen Lärmschutz
Forderung der Festsetzung von Emissionskontingenten
Hinweise zur Siedlungshygiene in Bezug auf Trinkwasserversorgung
 - Schutzgut Boden: Hinweise zur Altlastensituation
Hinweise zur Bewertung der Böden im Umweltbericht
- Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes vom 5. Dezember 2024:
 - Schutzgut Boden: Hinweise zum Albergbau und zu Hohlraumgebieten im Geltungsbereich
 - Schutzgut Mensch: Hinweise zu Emissionen Lärm, Gerüche Staub von umliegenden Gewerbebetrieben
- Stellungnahme der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH (WWV) vom 13. November 2024:
 - Schutzgut Wasser: Hinweise zur Trinkwasserversorgung

- Stellungnahme der Technischen Werke Freital (TWF) vom 4. Dezember 2024:
 - Schutzgut Wasser: Hinweise/Forderungen zur abwassertechnischen Erschließung
 - Schutzgut Wasser: Hinweise zum Umgang mit anfallendem Regenwasser

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. 1c 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 darauf hingewiesen, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Freital, den 4. September 2025

gez. Rumberg
Oberbürgermeister