

4.

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE
Postfach 540137 | 01311 Dresden

per E-Mail
stadtentwicklungsamt@freiberg.de

Stadtverwaltung Freiberg
09583 Freiberg

Stadtverwaltung Freiberg
Dezernat Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

19. JAN. 2021

Weitergabe an: *SE Hee*

Kopie Der

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Rainer Clausnitzer

Durchwahl
Telefon +4935126122110
Telefax +4935126122099

rainer.clausnitzer@
smul.sachsen.de

Ihr Zeichen
61-selt; 621.41:0027

Ihre Nachricht vom
25.11.2020

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
21-2511/265/1

Dresden, 19.01.2021

**Bebauungsplan Nr. 035 "Industriegebiet Am Fürstenwald / Braustätte"
der Stadt Freiberg - Entwurf in der Fassung vom 15.07.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz und Fischerei und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der unter den Gliederungspunkten 2.1 und 3.1 angegebenen Unterlagen vorgenommen:

1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Seitens des LfULG stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen.

Hinweise zum Radonschutz wurden in den vorliegenden Planungsunterlagen bereits angemessen berücksichtigt. Aufgrund einer geänderten Gesetzeslage bitten wir jedoch, die neuen Anforderungen und Hinweise zum Radonschutz zu beachten (siehe Gliederungspunkt 2).

Wir empfehlen außerdem, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die in Punkt 3 folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen.

*Täglich für
ein gutes Leben.*
www.lfulg.sachsen.de

Hausanschrift:
Sächsisches Landesamt für
Umwelt, Landwirtschaft und
Geologie
Abteilung 2
August-Böckstiegel-Str. 3,
01326 Dresden

www.sachsen.de

Verkehrsverbindung:
Buslinie 63, 83 und Linie P Halte-
stelle Pillnitzer Platz

Für Besucher mit Behinderungen
befinden sich gekennzeichnete
Parkplätze vor dem Haus August-
Böckstiegel-Straße 1



Die Belange des Fluglärms, der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie des Fischarzenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.

2 Natürliche Radioaktivität

2.1 Unterlagen

- [1] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.
- [2] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 1 Gesetzes vom 23. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2232) geändert worden ist.
- [3] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 748) geändert worden ist.
- [4] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABl. S. 1362).

2.2 Prüfergebnis

Das zu überplanende Gebiet liegt in der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 20a (Freiberg), Teilfläche 4 Halsbach [1].

Hinweise zum Radonschutz wurden in den vorliegenden Planungsunterlagen bereits angemessen berücksichtigt. Zum vorliegenden Vorhaben bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken.

Aufgrund einer geänderten Gesetzeslage bitten wir jedoch, die neuen Anforderungen und Hinweise zum Radonschutz zu beachten.

2.3 Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder

Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 werden/wurden per Allgemeinverfügung [4] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [2] festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

Da das zu überplanende Gebiet in einem Radonvorsorgegebiet [4] liegt, sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen und eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV [3] durchzuführen:

1. Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder
2. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder
3. Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder
4. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen, oder
5. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

2.4 Hinweise zum Radonschutz am Arbeitsplatz

Das Strahlenschutzgesetz [2] verpflichtet die Verantwortlichen für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration, wenn sich die Arbeitsplätze in einem Keller oder Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden.

Die Messpflicht beginnt, sobald eine Betätigung an einem Arbeitsplatz in einem Keller oder Erdgeschoss in Gebäuden in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen.

Wird an einem Arbeitsplatz eine Überschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m³ festgestellt, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Radonwerte zu ergreifen und durch eine wiederholte Messung auf ihren Erfolg zu kontrollieren. Wird danach weiterhin der Referenzwert überschritten, sind die betroffenen Arbeitsplätze beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Referat 54 - Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz anzumelden.

Alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de bzw. <https://www.strahlenschutz.sachsen.de/radon-an-arbeitsplaetzen-in-innenraeumen-30730.html> nachzulesen. Des Weiteren informiert ein Faltblatt Arbeitsplatzverantwortli-

che über die Pflichten zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen in Innenräumen und welches Vorgehen dabei zu beachten ist (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/36105>).

Bei Fragen zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)

Referat 54: Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz:

- Söbrigener Straße 3a, 01326 Dresden Pillnitz
- Telefon: (0351) 2612-5414
- Telefax: (0351) 2612-5399
- E-Mail: jeanette.honolka@smul.sachsen.de
- Internet: www.lfulg.sachsen.de

2.5 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

- Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
- Telefon: (0371) 46124-221
- Telefax: (0371) 46124-299
- E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de
- Internet: www.smul.sachsen.de/bful
<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

3 Geologie

3.1 Unterlagen

- [1] Schreiben der Stadt Freiberg, Stadtentwicklungsamt, Herr Seltmann vom 25.11.2020 mit digitalen Planunterlagen [2] und [3]
- [2] Universitätsstadt Freiberg: Bebauungsplan Nr. 035 „Industriegebiet am Fürstenwald/Braustätte“ bestehend aus Übersichtslageplan, Planzeichnung (Teil A), Textliche Festlegungen (Teil B), Begründung mit Umweltbericht, Entwässerungskonzept vom 15.07.2020 und Anlage [3], aufgestellt durch BPM Ingenieure GmbH aus Freiberg, 15.07.2020
- [3] GICON Großmann Ingenieur Consult GmbH Freiberg: Geotechnischer Bericht: Baugrunderkundung/Gründungsberatung Hauptuntersuchung nach DIN 4020, 06.02.2013
- [4] Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Geodatenarchiv und Geodatenbank der Abteilung Geologie

- [5] LfULG: Stellungnahme vom 12.03.2015 als Träger öffentlicher Belange an die Stadtverwaltung Freiberg zum Vorentwurf Bebauungsplan 035 - Industriegebiet am Fürstenwald in Freiberg, unser Az.: 21-3016.30/28/3

3.2 Prüfumfang und Prüfergebnis

Es wurden die geologischen Sachverhalte in [2] anhand [4] geprüft. Es erfolgte keine Prüfung von hydrologischen Untersuchungen, hydraulischen Berechnungen oder wasserrechtlichen Tatbeständen.

Das geotechnische Gutachten [3] wurde bereits durch unsere Stellungnahme [5] zum Vorentwurf geprüft.

Aus geologischer Sicht bestehen mit dem derzeitigen Kenntnisstand zu o. g. Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken. Unsere Hinweise aus [5] zur Versickerung wurden in der aktuellen Planung berücksichtigt (siehe Anlage 6.6).

Zur vorliegenden Planungen ergeben sich Hinweise, die im Rahmen der weiteren Planungen zu berücksichtigen sind.

3.3 Hinweise

3.3.1 Regenrückhaltebecken (RRB), Höheneinordnung

Mit dem aktuellen Planungsstand existiert offensichtlich noch keine konkrete Bau-Planung für das RRB. Das Entwässerungskonzept [2], U 6.1.3 enthält im Wesentlichen eine mengenmäßige Planung. Das dafür vorgesehene Erdbecken soll offensichtlich durch Einbau von Bentonitmatten nicht versickerungswirksam sein (Bescheid Untere Wasserbehörde in [2], U 6.1.3). Auf der Beckensohle stehen noch Sickertests aus, um die Undurchlässigkeit oder gegebenenfalls Teildurchlässigkeit/Teilversickerungsfähigkeit nachzuweisen und die Notwendigkeit von Bentonitmatten zu untersuchen.

Zur Höheneinordnung des RRB existieren in [2] unterschiedliche, nachfolgend genannte Angaben:

Gemäß Entwässerungskonzept in [2], U 6.1.3, S.11 ist die Sohle des Regenrückhaltebeckens zwischen 395,5 m DHHN und 396,5 m DHHN geplant. Bei einem temporären Einstau von 2,1 m würde der Wasserstand im Becken dann bei 397,6 m DHHN bzw. 398,6 m DHHN liegen. Diese Einstauhöhen liegen über den Ansatzhöhen der beiden Erkundungsbohrungen BK1 und BK 2 in [3].

Entsprechend Anlage 1.3 im Baugrundgutachten [3] würde der Ansatzpunkt der Erkundungsbohrung BK 2 (GOK: 395,15 m NHN) bereits unterhalb der geplanten Beckensohle von 395,5 m bzw. 396,5 m DHHN zu liegen kommen. Das Gelände müsste in diesem Bereich aufgefüllt werden, um die Höhe der angegebenen Beckensohle zu erreichen.

Andererseits soll entsprechend den Ausführungen im Baugrundgutachten [3], S. 12, Pkt. 5.2 die *Aushubsohle* des Beckens am westlichen Ende (Bereich der BK 1) ca. 8 m unter Gelände und am östlichen Ende (Bereich der BK 2) ca. 3,5 m unter Gelände liegen. Entsprechend der relevanten Aufschlüsse BK 1 (GOK: 398,35 m NHN) und BK 2 (GOK: 395,15 m NHN) würde die Sohle des RRB dann zwischen 390,35 und 391,65 m NHN liegen, was angesichts des geplanten temporären Einstaus von 2,1 m eher plausibel erscheint.

Wir empfehlen dringend, die Angaben zur Höheneinordnung des Regenrückhaltebeckens in den Planunterlagen [2] zu prüfen und zu vereinheitlichen. Wir empfehlen den Planunterlagen eine repräsentative Schnittdarstellung hinzu zu fügen, die eine Prüfung der Planungsabsichten erlaubt.

3.3.2 Anzeige und Übergabe von Ergebnissen geologischer Untersuchungen

Wir weisen darauf hin, dass am 30.06.2020 das Geologiedatengesetz (GeolDG) in Kraft und das Lagerstättengesetz (LagerstG) außer Kraft getreten sind. Demnach sind weitere geologische Untersuchungen sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach Abschluss der geologischen Untersuchungen sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach Abschluss der geologischen Untersuchungen sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG). Wir bitten um Korrektur der entsprechenden Textstellen in [2]/Textfestsetzungen.

3.3.3 Übergabe von Ergebnisberichten

Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang wie Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen etc. an das LfULG bleiben vom GeolDG unberührt. Auch weiterhin bitten wir die öffentliche Hand als Bauherrschaft um Zusendung geologischer Gutachten an unsere Einrichtung.

3.3.4 Höhenbezug

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Planunterlagen [2] unterschiedliche Höhenbezugssysteme verwendet wurden (NHN/DHHN92 und DHHN/DHHN2016). Wir empfehlen, die Angaben und Unterlagen diesbezüglich zu prüfen und abzugleichen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Rainer Clausnitzer
Sachbearbeiter Grundsatzangelegenheiten

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

30



GRÜNE LIGA Sachsen e. V.

Stadtverwaltung Freiberg
Stadtentwicklungsamt
09583 Freiberg

Fax 03731/273 73 431



21.01.2021

Bebauungsplan Nr. 035 „Industriegebiet Am Fürstenwald/Braustätte“ Stadt Freiberg
Ihr Schreiben vom 25.11.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

die GRÜNE LIGA Sachsen e.V. bedankt sich für die Beteiligung in o.g. Verfahren und nimmt nachfolgend in Abstimmung mit dem Naturschutzverband Sachsen e.V. Stellung:

Das Vorhaben wird aufgrund des unzureichenden Eingriffs-Ausgleichs weiterhin abgelehnt. Die in der Stellungnahme vom 13.03.2015 formulierten Ablehnungsgründe werden vollumfänglich aufrecht erhalten.

Das Eingriffs-Ausgleichs-Konzept leidet zudem an einem eklatanten Widerspruch. Bei der Bewertung des Ist-Zustandes wird auf der einen Seite auf die hohe Vorbelastung des Standortes aufgrund der vorhandenen Bebauung und der bestehenden Infrastruktur hingewiesen, so dass nach Meinung der Planverfasser den vorgefundenen Naturgütern keine besonderen Funktionen im Naturhaushalt beigemessen werden könne (siehe Seite 8/9 der Anlage 6.1.5 – Eingriffsbilanzierung).

In Folge dieses Ansatzes werden die Bestandswerte für Biotope äußerst niedrig angesetzt. So wird z.B. die als Eingriffsausgleich angelegte Baumpflanzung der Ersatzmaßnahme E1 des VEP 001 als „Laubholzforst mit heimischen Baumarten“ (welche nun überbaut werden soll) mit 16 WP bilanziert, obwohl es keinen inhaltlichen Unterschied zum Biotoptyp „Laubwald mittlerer Standorte“ gibt, der als Planungswert mit 23 WP bewertet wird. Auch die bereits in der Stellungnahme der uNB Mittelsachsen monierte Einordnung des Dauergrünlandes als Ansaatgrünland (6 WP statt eigentlich 10 WP) gehört zu dieser Herangehensweise.

Auf der anderen Seite werden die im – vorbelasteten - Gebiet vorgesehenen Maßnahmen als Ausgleich deklariert und dazu noch mit hohen Wertpunkten bilanziert (z.B. Laubwald mittlerer Standorte 23 WP, Magerrasen trockener Standort mit 27 WP).

Das widerspricht der Handlungsempfehlung des Freistaates Sachsen in mehrfacher Hinsicht (Seitenzahlen der Handlungsempfehlung):

1. S. 25: „Die Flächen, auf denen Maßnahmen durchgeführt werden, sollen darüber hinaus nicht im Wirkungsbereich betriebsbedingter Emissionen und Störungen liegen“. Das Planungsgebiet und damit der Standort der Ausgleichsmaßnahmen ist durch Schallemissionen zwischen 60 und 70 dB (A) schwer vorbelastet.
2. S. 24: „Die biotischen und abiotischen Standortvoraussetzungen müssen so beschaffen

sein, dass das angestrebte Entwicklungsziel erreicht werden kann." Allein aufgrund der erheblichen Schallemissionen, die auf wertgebende Tierarten vergrärend wirken, können die Entwicklungsziele Streuobstwiese und Magerrasen nicht erreicht werden. Wenn aber eine Aufwertung lediglich „wahrscheinlich“ ist, reicht dies zum Nachweis der Kompensation nicht aus (S. 24).

Daraus folgt: Wenn das Gebiet vorbelastet ist (und durch die Erweiterung noch stärker belastet wird), können Grünmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nur als Gestaltungsmaßnahmen und nicht als Ausgleich gewertet werden. Der Ausgleich ist damit nicht gegeben.

Artenschutz

Nach dem Urteil C-98/03 EuGH vom 10.01.2006 und dem BNatSchG vom 29.07.2009 ist für alle Vorhaben (auch außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten) eine artenschutzrechtliche Prüfung für streng und besonders geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie sowie Rote-Liste-Arten hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit in ihren Lebensräumen erforderlich.

Für die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes ist die Beachtung der Vorschriften des Artenschutzes grundlegend. Nach nationalem Recht werden die Anforderungen des Artenschutzes primär den § 44 Abs. 1 BNatSchG definiert. Bei Anwendung dieser nationalen Schutzbestimmungen sind die Europäischen Richtlinien (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie VRL) zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist dabei zu prüfen, inwiefern durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes die Verbote des § 44 BNatSchG eintreten können.

Innerhalb eines speziellen artenschutzrechtlichen Gutachtens sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Abwendung der Verbote des § 44 BNatSchG im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG darzulegen. Dazu zählen geeignete Maßnahmen, durch die Verbotstatbestände vermieden werden können oder vorgezogene Kompensationsmaßnahmen. Zu beachten sind auch die Anforderungen der Ausnahmenvorschrift der Art. 12 und 16 FFH-RL sowie Art. 5 der VogelschutzRL im Rahmen einer möglichen Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG.

Es liegt kein Artenschutzfachbeitrag bzw. kein artenschutzrechtliches Gutachten vor. Auch im Grünordnungsplan wird der Artenschutz nicht behandelt. Die artenschutzfachlichen Zielstellungen, die in einige Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Maßnahmenfläche A3 – „Flächenentwicklung von Habitatstrukturen trockenwarmer Standorte“) hinein interpretiert werden, sind fachlich in keiner Weise hergeleitet und untersetzt.

Auch aus diesem Grund ist das Vorhaben abzulehnen.

Mit freundlichen Grüßen



U. Straßburg
Bearbeiterin Stellungnahmen

34

Naturschutzverband Sachsen e.V. (NaSa)

Naturschutzverband Sachsen e.V. (NaSa)
Gahlenzer Straße 2 - 09569 Oederan

Stadtverwaltung Freiberg
Stadtentwicklungsamt
09583 Freiberg

Fax 03731/273 73 431



22.01.2021

Bebauungsplan Nr. 035 „Industriegebiet Am Fürstenwald/Braustätte“ Stadt Freiberg
Ihr Schreiben vom 25.11.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Naturschutzverband Sachsen e.V. bedankt sich für die Beteiligung in o.g. Verfahren und nimmt nachfolgend in Abstimmung mit der GRÜNEN LIGA Sachsen e.V. Stellung:

Das Vorhaben wird aufgrund des unzureichenden Eingriffs-Ausgleichs abgelehnt. Die in der Stellungnahme der GRÜNEN LIGA Sachsen e.V. vom 13.03.2015 formulierten Ablehnungsgründe werden voll umfänglich zu eigen gemacht und aufrecht erhalten.

Ergänzende Einwände:

Eingriffs-Ausgleichs-Konzept

Das Eingriffs-Ausgleichs-Konzept leidet zudem an einem eklatanten Widerspruch. Bei der Bewertung des Ist-Zustandes wird auf der einen Seite auf die hohe Vorbelastung des Standortes *aufgrund der vorhandenen Bebauung und der bestehenden Infrastruktur* hingewiesen, so dass nach Meinung der Planverfasser den vorgefundenen Naturgütern keine besonderen Funktionen im Naturhaushalt beigemessen werden könne (siehe Seite 8/9 der Anlage 6.1.5 – Eingriffsbilanzierung).

In Folge dieses Ansatzes werden die Bestandswerte für Biotope äußerst niedrig angesetzt. So wird z.B. die als Eingriffsausgleich angelegte Baumpflanzung der Ersatzmaßnahme E1 des VEP 001 als „Laubholzforst mit heimischen Baumarten“ (welche nun überbaut werden soll) mit 16 WP bilanziert, obwohl es keinen inhaltlichen Unterschied zum Biotoptyp „Laubwald mittlerer Standorte“ gibt, der als Planungswert mit 23 WP bewertet wird. Auch die bereits in der Stellungnahme der uNB Mittelsachsen monierte Einordnung des Dauergrünlandes als Ansaatgrünland (6 WP statt eigentlich 10 WP) gehört zu dieser Herangehensweise.

Auf der anderen Seite werden die im – vorbelasteten - Gebiet vorgesehenen Maßnahmen als Ausgleich deklariert und dazu noch mit hohen Wertpunkten bilanziert (z.B. Laubwald mittlerer Standorte 23 WP, Magerrasen trockener Standort mit 27 WP).

Das widerspricht der Handlungsempfehlung des Freistaates Sachsen in mehrfacher Hinsicht (Seitenzahlen der Handlungsempfehlung):

1. S. 25: „Die Flächen, auf denen Maßnahmen durchgeführt werden, sollen darüber hinaus nicht im Wirkungsbereich betriebsbedingter Emissionen und Störungen liegen“. Das Planungsgebiet und damit der Standort der Ausgleichsmaßnahmen ist durch Schallemissionen zwischen 60 und 70 dB (A) schwer vorbelastet.
- 2.S. 24: „Die biotischen und abiotischen Standortvoraussetzungen müssen so beschaffen sein, dass das angestrebte Entwicklungsziel erreicht werden kann.“ Allein aufgrund der erheblichen Schallemissionen, die auf wertgebende Tierarten vergrämerkend wirken, können die Entwicklungsziele Streuobstwiese und Magerrasen nicht erreicht werden. Wenn aber eine Aufwertung lediglich „wahrscheinlich“ ist, reicht dies zum Nachweis der Kompensation nicht aus (S. 24).

Daraus folgt: Wenn das Gebiet vorbelastet ist (und durch die Erweiterung noch stärker belastet wird), können Grünmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nur als Gestaltungsmaßnahmen und nicht als Ausgleich gewertet werden. Der Ausgleich ist damit nicht gegeben.

Artenschutz

Nach dem Urteil C-98/03 EuGH vom 10.01.2006 und dem BNatSchG vom 29.07.2009 ist für alle Vorhaben (auch außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten) eine artenschutzrechtliche Prüfung für streng und besonders geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie sowie Rote-Liste-Arten hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit in ihren Lebensräumen erforderlich.

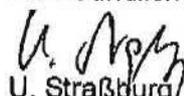
Für die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes ist die Beachtung der Vorschriften des Artenschutzes grundlegend. Nach nationalem Recht werden die Anforderungen des Artenschutzes primär den § 44 Abs. 1 BNatSchG definiert. Bei Anwendung dieser nationalen Schutzbestimmungen sind die Europäischen Richtlinien (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie VRL) zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist dabei zu prüfen, inwiefern durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes die Verbote des § 44 BNatSchG eintreten können.

Innerhalb eines speziellen artenschutzrechtlichen Gutachtens sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Abwendung der Verbote des § 44 BNatSchG im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG darzulegen. Dazu zählen geeignete Maßnahmen, durch die Verbotstatbestände vermieden werden können oder vorgezogene Kompensationsmaßnahmen. Zu beachten sind auch die Anforderungen der Ausnahmvorschrift der Art. 12 und 16 FFH-RL sowie Art. 5 der VogelschutzRL im Rahmen einer möglichen Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG.

Es liegt kein Artenschutzfachbeitrag bzw. kein artenschutzrechtliches Gutachten vor. Auch im Grünordnungsplan wird der Artenschutz nicht behandelt. Die artenschutzfachlichen Zielstellungen, die in einige Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Maßnahmenfläche A3 – „Flächenentwicklung von Habitatstrukturen trockenwarmer Standorte“) hinein interpretiert werden, sind fachlich in keiner Weise hergeleitet und untersetzt.

Auch aus diesem Grund ist das Vorhaben abzulehnen.

Mit freundlichen Grüßen


U. Straßburg
Kassenwart



Landratsamt Mittelsachsen, Frauensteiner Straße 43, 09599 Freiberg

Stadtverwaltung Freiberg
Stadtentwicklungsamt
Herr Seltmann
Heubnerstraße 15
09599 Freiberg

Ansprechpartner: Birgit Möbius
Abteilung: Verkehr und Bauen
Referat: Bauantragsbearbeitung
Standort: Frauensteiner Straße 43
Telefon: 09599 Freiberg
Telefax: 03731 799-1407
E-Mail: birgit.moebius@landkreis-mittelsachsen.de
Aktenzeichen: WK-5111/253/20
Datum: 29. Januar 2021

Vollzug Baugesetzbuch (BauGB)
Bebauungsplan Nr. 035 „Industriegebiet Am Fürstenwald/Braustätte“, Stadt Freiberg
[Fassung vom 15.07.2020]

hier: Stellungnahme des Landratsamtes Mittelsachsen im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Seltmann,

entsprechend Ihrem Schreiben vom 25.11.2020 (Posteingang 02.12.2020), erhalten Sie die Stellungnahme des Landratsamtes Mittelsachsen zum Bebauungsplan Nr. 035 „Industriegebiet Am Fürstenwald/Braustätte“ der Stadt Freiberg im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Kenntnis und Beachtung.

Dem Landratsamt Mittelsachsen wurden zur Stellungnahme vorgelegt:

- Anschreiben vom 25.11.2020;
- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 (Stand: 15.07.2020);
- Teil B - Textliche Festsetzungen, Rechtsgrundlagen (Stand: 15.07.2020);
- Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen (Stand: 15.07.2020).

Verfasser: BPM Ingenieure GmbH, Freiberg
Planungsträger: Stadtverwaltung Freiberg

Die vorgelegten Unterlagen wurden ausgewählten Fachbehörden / Referaten zur Prüfung übergeben.

Anschrift

Landratsamt Mittelsachsen
Frauensteiner Straße 43, 09599 Freiberg
Tel. 03731 799-0
Fax 03731 799-3250

Öffnungszeiten

Mo u. Mi nach Terminvereinbarung
Di u. Do 9 – 12 sowie 13 – 18 Uhr, Fr 9 – 12 Uhr
Steuernummer
220/144/03098

Bankverbindungen

Sparkasse Mittelsachsen,
IBAN: DE37 8705 2000 3120 0002 63, BIC: WELADED1FGX
Kreissparkasse Döbeln,
IBAN: DE47 8605 5462 0033 9600 01, BIC: SOLADES1DLN

Internetpräsenz: www.landkreis-mittelsachsen.de

Informationen zur elektronischen Kommunikation: www.landkreis-mittelsachsen.de/e-kommunikation.html

Gesamtbewertung:

Gegen die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele des o. g. Bauleitplanes gibt es aus Sicht des Landratsamtes Mittelsachsen keine grundsätzlichen Bedenken.

Zu dem o. g. Entwurf des Bauleitplans werden durch die Referate 20.1 (Bauantragsbearbeitung), 23.3 (Siedlungswasserwirtschaft) 23.4 (Naturschutz und Landwirtschaft) sowie 23.5 (Immissionsschutz) Belange vorgetragen, die im weiteren B-Planverfahren zu beachten sind.

Das Referat 23.3 weist in der Stellungnahme insbes. auf die Notwendigkeit der Konkretisierung der textlichen Festsetzung unter Punkt 5.1.

Seitens des Referates 23.4 werden Forderungen, Anregungen und Hinweise zum Artenschutz vorgebracht, welche auch Ergänzungen bzw. Überarbeitungen des Festsetzungsteils erfordern

Die durch das Referat 23.5 vorgebrachten Hinweise und Forderungen der Überarbeitung der Planunterlagen hinsichtlich der Kontingentierung, dass ein gegliedertes Baugebiet mindestens eine Teilfläche ohne Emissionsbeschränkung bzw. mit Emissionskontingenten belegte Teilfläche sind beachtlich.

Die durch die zuvor genannten Referate vorgebrachten Punkte sind im Zuge der weiteren B-Planung durch Ergänzung oder Überarbeitung der hier zur Bewertung vorgelegten Planungsunterlagen behebbar.

Darüber hinaus sollten auch die Anregungen und Hinweise des Referates im weiteren B-Planverfahren beachtet werden.

Die Hinweise folgender Referate sind im Rahmen des vorgelegten Entwurfes des verbindlichen Bauleitplans von Beachtung (*B* → *Beachtung*):

- Referat 20.1 (Bauantragsbearbeitung, FB Bauleitplanung)
- Referat 23.2 (Forst, Jagd und Landwirtschaft, FB Forst)
- Referat 23.3 (Siedlungswasserwirtschaft)
- Referat 23.4 (Naturschutz)
- Referat 23.5 (Immissionsschutz)

Folgende Referate erklären, dass sie von der Planung nicht betroffen seien, keine sachdienlichen Hinweise, Anregungen oder Bedenken zum Planentwurf vorbringen (*kB/kB* → *keine Betroffenheit bzw. keine Bedenken*):

- Referat 33.3 (Brandschutz, Rettungsdienst und Kat.-schutz)

Im Einzelnen nehmen die Fachbehörden / Referate wie folgt Stellung:

Für Rückfragen stehen Ihnen die genannten Sachbearbeiter zur Verfügung.

- ***B* → *Beachtung*:**

Referat 20.1 Bauantragsbearbeitung, FB Bauleitplanung

Bearbeiter: Frau Birgit Möbius, Tel.: 03731 / 799 1407

Vorbemerkung

Durch das Referat Bauantragsbearbeitung (seit 01.01.2021 aus dem Referat Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung ausgegliedert) wird festgestellt, dass der nun mehr vorliegende B-Planentwurf gegenüber dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren in wesentlichen Teilen abweicht, so dass auf einen separaten Abgleich mit den seinerzeit vorgebrachten Belangen verzichtet wird.

Entsprechend der Planbezeichnung sowie den verschiedensten Einlassungen im Begründungsteil basiert die hier in Rede stehende B-Planung auf der Grundlage eines sog. Angebotsbebauungsplans, d. h. es ist seitens der Planungsträgerin kein konkretes Vorhaben zugrunde zu legen, sondern eine Art Angebot für

Bebauungen, die u. a. die Voraussetzungen bzw. die Zulässigkeitskriterien nach Art und Maß der baulichen Nutzung erfüllen. Im gegebenen Fall ist dies an vielen Stellen der Begründung (sogar einmal im Festsetzungsteil) so nicht klar getrennt, da hier im Wesentlichen auf die Planungsabsicht eines bestimmten Unternehmens (hier der Freiburger Brauhaus GmbH), also vorhabenkonkrete Belange, herangezogen werden.

Auch wenn im gegebenen Fall die verfolgte Planungskonzeption in ihrem Hauptansehen eine Erweiterung der unmittelbar angrenzenden Brauerei verfolgt, so ist dennoch auch der Fokus der Planung daraufzusetzen, dass entsprechend der gewählten Verfahrenswahl in erster Linie auf alle potentiell zulässigen Nutzungen/Ansiedlungen abzustellen ist bzw. zu untersuchen sind. Aus diesem Grund sollten die bislang getroffenen Aussagen im Begründungsteil nochmal überarbeitet werden.

Textliche Festsetzungen

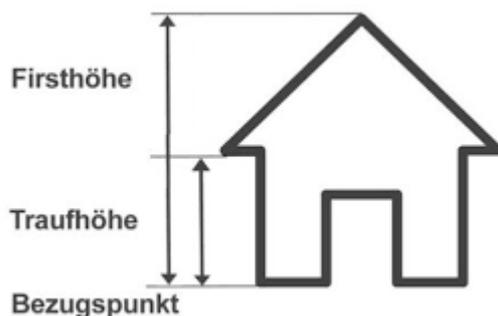
Zu Punkt 1 Art der baulichen Nutzung

Durch das Referat Bauantragsbearbeitung wird festgestellt, dass die neu vorgenommenen Ausschlüsse zur allgemein zulässigen Nutzung Tankstelle sowie zu allen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 6 BauNVO bislang keinerlei städtebauliche Erläuterung im Begründungsteil (vgl. hierzu Punkt 2.2.1 der Begründung) erfahren haben.

Im Sinne der Normklarheit sind diese noch fehlenden städtebaulichen Erwägungsgründe der Planungsträgerin noch im Begründungsteil einzuarbeiten.

Zu Punkt 2 Maß der baulichen Nutzung

- Die unter dem Punkt 2.1 aufgeführten Festsetzungen verfolgen keine konkrete Regelungsabsicht. Vielmehr handelt es sich im gegebenen Fall um Verweisungen zu zeichnerischen Festsetzungen, so dass deren Zielsetzung eher einen informatorischen Charakter tragen.
Aus Sicht des Referates Bauantragsbearbeitung sind diese entbehrlich und können somit aus dem Festsetzungsteil gestrichen werden.
- Im Punkt 2.3, letzter Satz (ebenso Begründung, Seite 21) wird erwähnt, dass „*bei Satteldächern die Traufhöhe gleich der Firsthöhe entspricht*“. Nach Auffassung des Referates ist diese Formulierung ohne eine zusätzliche Erläuterung (Regelung gilt nur für die im Punkt 2.3 festgesetzten Satteldächer bis max. 30° Dachneigung) irreführend und falsch [vgl. Abb.].



Es wird empfohlen den Satz zu entfernen bzw. einen entsprechenden Bezug zu der festgesetzten max. 30 Grad Dachneigung mit aufzunehmen.

Zu Punkt 3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

- Die unter Punkt 3 festgesetzte Regelung enthält keine Angaben zur Bauweise, so dass in der Rechtsgrundlagenangabe der „§ 22 BauNVO“ verzichtet werden kann.
- Unter dem Punkt 3.1, Satz 2, wird nachfolgendes geregelt:
„Auf den Industriegebietsflächen außerhalb der Baufelder sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.“

Durch das Referat Bauantragsbearbeitung wird festgestellt, dass dem einschlägigen Begründungspunkt auf Seite 21 f. bislang keine städtebauliche Erläuterung zu der hier in Rede stehenden Regelung enthält und somit noch einer Ergänzung im Begründungsteil bedarf.

Anregung:

Aus Sicht des Referates Bauantragsbearbeitung wird festgestellt, dass nicht nur im letzten Satz des Punktes 3.1 der textlichen Festsetzungen Regelungen zu Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§§ 12 und 14 BauNVO) bestehen, sondern auch in den Festsetzungspunkten 4 und 5.

Aus diesem Grund wird angeregt sämtliche Regelungen zu Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§§ 12 und 14 BauNVO) in einem Festsetzungspunkt zu bündeln, da sich im Sinne der Transparenz des Verfahrens eine direkte Gegenüberstellung der Regelungen ergeben würde, was wiederum zu einer besseren Transparenz beitragen würde.

Zu Punkt 4 Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, §§ 14 BauNVO)

Seitens des Referates Bauantragsbearbeitung wird darauf hingewiesen, dass die dem Punkt 4 zugeordnete Rechtsgrundlage in der Schreibweise fälschlicherweise ein „Doppelparagraphen“ aufweist. Eine Korrektur in „§ 14 BauNVO“ wird angeregt.

Zu Punkt 5 Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen (ober- und unterirdisch)

- Die unter dem Punkt 5.1, erste Anstrich erfolgte Regelung zu den Entsorgungsanlagen für nicht verunreinigtes Regenwasser ist zu unbestimmt. Diese Festsetzung ist hinsichtlich des tatsächlichen Rückhaltevolumens sowie der festgesetzten Drosselabflussmenge der Regenrückhalteeinrichtungen zu konkretisieren.

Unabhängig davon erlaubt sich das Referat Bauantragsbearbeitung darauf hinzuweisen, dass es dem Punkt 5.1 bislang an einer konkreten Regelungsabsicht mangelt. Vielmehr handelt es sich im gegebenen Fall um eine Verweisung i. S. einer Erläuterung, welche entsprechend dem derzeitigen Stand entbehrlich wäre.

- Der unter dem Punkt 5.1, dritte Anstrich erwähnte Bezug auf die „örtliche Satzung“ ist zu unbestimmt und unzulässig. Dementsprechend sollte diese entweder aus dem Festsetzungsteil gestrichen werden oder besser um die noch erforderlichen und konkreten Regelungsinhalte, ob eine dezentrale oder zentrale Schmutzwasserentsorgung erfolgen soll, ergänzt werden.

- Unter dem Punkt 5.2 wird geregelt, dass „Stellplätze nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können. ...“

Unter dem Punkt 3.1, zweite Satz wird allerdings festgesetzt, dass „auf den Industriegebietsflächen außerhalb der Baufelder Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig sind.“

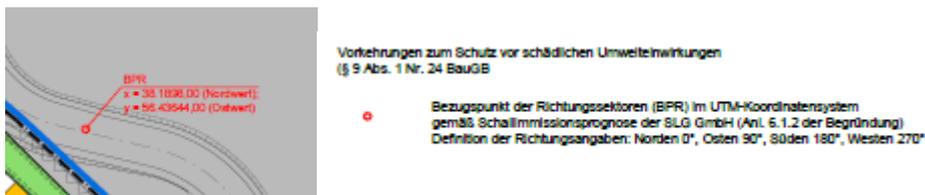
Aufgrund der derzeit noch allgemein gehaltenen Aussagen im Begründungsteil kann aus Sicht des Referates Bauantragsbearbeitung gegenwärtig nicht abschließend festgestellt werden, dass sich die Regelungsinhalte der zuvor genannten Festsetzungen nicht widersprechen. Ausdiesem Grund macht sich eine Überarbeitung der der Entwurfsunterlagen notwendig. Im Zuge dieser Überarbeitung sollte auch geprüft, ob nicht die unter dem Anstrich zum Punkt 3.1, Satz 2, getroffene Anregung des Referates Bauantragsbearbeitung zielführender sein könnte.

Zu Punkt 6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- Im zweiten Satz des Punktes 6 wird nachfolgendes festgesetzt:
„Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren ...“

Es ist festzustellen, dass das Planwerk keine zeichnerische Darstellung zu den Richtungssektoren enthält. Auch eine Nebenkarte mit der Darstellung der Richtungssektoren auf dem Planwerk enthalten. Lediglich in der Planzeichnung wurde der Bezugspunkt für die Richtungsangaben zeichnerisch

festgesetzt. In der Planzeichenerklärung wurden unter dem Punkt III, Darstellungen ohne Normcharakter ergänzende Angaben zu den Richtungsangaben gemacht [vgl. Abbildung].



Von Seiten des Referates Bauantragsbearbeitung wird i. S. d. Transparenz sowie zur besseren Nachvollziehbarkeit angeregt, dass die Richtungssektoren für die Lärmemissionskontingente direkt in die Planzeichnung oder als Nebenkarte auf dem Planwerk übernommen werden.

Darüber hinaus wird durch das Referat Bauantragsbearbeitung festgestellt, dass für sämtliche im Geltungsbereich befindlichen überbaubaren Flächenanteile bzw. Baufelder Lärmemissionskontingente bestehen. Aus diesem Grund wird auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017 unter dem Aktenzeichen 4 CN 7/16 verwiesen, wonach § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO die Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung von Emissionskontingenten bildet. Dies setzt wiederum die Einhaltung der allgemeinen Zweckbestimmung voraus, welche durch ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung voraussetzt. Abgestellt auf die konkrete Planung fällt die 1. Alternative der internen Gliederung aus -> alle Teilgebiete mit LEK), so dass das Referat Bauantragsbearbeitung davon ausgeht, dass die 2. Alternative der externen Gliederung seitens der Planungsträgerin beabsichtigt ist. Diese wiederum setzt einerseits im Gebiet der Kommune eine entsprechende Teilfläche innerhalb eines anderen Industriegebiets ohne Kontingentierung voraus, welches dann auch als solches im Begründungsteil zu zuordnen ist.

Anhand der vorliegenden Begründung ist dieser Verweis auf den planerischen Willen bislang nicht erkennbar, so dass sich eine entsprechende Überarbeitung in den Planungsunterlagen notwendig macht (unabhängig davon welche der beiden Alternativen tatsächlich beabsichtigt ist).

Zu III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Unter dem Punkte 10.5 bis 10.8 wurden zu den Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen umfangreiche Regelungen getroffen, wie zum Beispiel Angaben zur max. Höhe von Dachaufbauten (10.5). Nach Auffassung des Referates sollte überprüft werden, inwieweit diese Festsetzungen tatsächlich zu den örtlichen Bauvorschriften zählen. Es wird empfohlen diese Regelungen unter dem Punkt 4 der textlichen Festsetzungen zuzuordnen.
- Der Inhalt des Punktes 10.9 zu den Vorhaben im Freileitungsbereich von Hochspannungsleitungen stellt keine Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB dar, sondern trägt eher einen informatorischen Charakter, der unter den Punkt Hinweise einzuordnen wäre und somit unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entbehrlich. (Anmerkung: Gleichlautender Text ist bereits unter dem Punkt 3 der „Nachrichtlichen Hinweise und Vermerke“ aufgeführt).

zu Nachrichtliche Hinweise und Vermerke

- Unter dem Punkt 10 wird ausgeführt, dass „die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung im Liegenschaftskataster innerhalb der Abgrenzung des Plangebietes bescheinigt wird. Für die Lagegenauigkeiten der Grenzen im Plan wird nicht garantiert“
Nach Auffassung des Referates ersetzt dieser Vermerk aber nicht die Bestätigung der Kartengrundlage durch das Katasteramt. Die rechtskräftige Satzung muss zusätzlich eine Beglaubigung / Bestätigung der Planungsgrundlage durch das Katasteramt enthalten.

zu Begründung

- Das Referat Bauantragsbearbeitung weist darauf hin, dass die der Planung zugrunde gelegte Begründung zu o. g. B-Planung im Wesentlichen den Anforderungen an eine Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB entspricht. Durch die Plangeberin, hier die Stadt Freiberg bzw. den Entwurfsverfasser, ist im Rahmen der weiteren Qualifizierung der Planung sicherzustellen, die in den o. g. Punkten aufgeführten Sachverhalte in der Überarbeitung der Begründung berücksichtigt werden.
- Das Referat Bauantragsbearbeitung wurde festgestellt, dass die Begründung im Rahmen der Erstellung der Entwurfsunterlagen umfangreich überarbeitet wurde. Es wird noch darauf hingewiesen, dass der Ausschluss der Tankstellennutzung noch keine Berücksichtigung fand. Eine Ergänzung der Begründung sollte erfolgen.
- Auf der Seite 20 der Begründung (Höhe der baulichen Anlage) werden Erläuterung zu den maximalen Gebäudehöhe ausgeführt. In dem Erläuterungsteil erfolgen die nachfolgenden Aussagen zu Ausnahmen zu den Gebäudehöhen:
„Die unterschiedliche Bauhöhenbeschränkung auf eine maximale Gebäudehöhe von 23 m und einer Gesamthöhe mit Ausnahmen von 30 m beim „GI 01“ und auf eine maximale Gebäudehöhe von 18 m und einer Gesamthöhe mit Ausnahmen von 25 m beim „GI 02“ ...“
Im Teil B – Textliche Festsetzungen wurden zu diesen Ausnahmen keine verbindlichen Regelungen getroffen. Von Seiten des Referates erfolgt der Hinweis, dass die Begründungsinhalte keinen festsetzenden Charakter besitzen, demzufolge ist die Überarbeitung der textlichen Festsetzung und einer Ergänzung der Begründung erforderlich

Zu Planwerk– Planzeichenerklärung (Hinweise erfolgen auf der Grundlage des Gesamtplanwerkes)

- In der Planzeichenerklärung unter dem Punkt 3 wird die Rechtsgrundlage „§ 22 BauNVO“ aufgelistet. Die Planzeichnung enthält keine zeichnerischen Festsetzungen zur Bauweise somit ist diese Angabe entbehrlich.

3. **Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze

- In der Planzeichenerklärung unter dem Punkt 4 erfolgt die nachfolgende Darstellung:

4. **Flächen für den überörtlichen Verkehr**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

 Sonstige überörtliche und örtliche Verkehrsstraßen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Rechtsgrundlagen - § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB keine Regelungen für zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan darstellen, sondern die Grundlage für Darstellungen in der Flächennutzungsplanung sind.

Des Weiteren kann diese Flächenfarbe keiner konkreten Festsetzung in der Planzeichnung zugeordnet werden, da diese Farbe mit der Flächenfarbe des Punktes 5 (Verkehrsflächen) identisch ist. Der gesonderte Punkt 4 wird als entbehrlich angesehen.

- Unter dem Punkt II. Nachrichtliche Übernahmen erfolgte u.a. die Darstellung der Liniensignatur für die Umgrenzungslinie des Geltungsbereiches der Ortsumgehung B 101/173“. Von Seiten des Referates wird darauf hingewiesen, dass diese Liniensignaturen sowohl in der Planzeichenerklärung und in der Planzeichnung kaum zu identifizieren ist. Eine Änderung der Darstellung ist geboten.

Zusätzliche Hinweise zum Planwerk

- Es ist festzustellen, dass der zur Bewertung vorgelegt Entwurf der B-Planes (Planwerk) noch keine kompletten Verfahrensvermerke enthält. Eine Ergänzung im Satzungsexemplar ist erforderlich.
- Das Planwerk enthält den Hinweis, dass die genannten DIN-Normen- über den Beuth Verlag GmbH, 1072 Berlin beziehbar und in den DIN-Normen-Auslegestellen einsehbar sind. Unter der Anlage 6.2.1 der B-Planunterlagen ist ein detaillierterer Hinweis zu den Auslegestellen enthalten. Eine Anpassung der beiden Hinweise ist geboten.

Hinweise zu den Rechtsgrundlagen

- Aktualisierung der Angabe:
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Aus den vorliegenden Planunterlagen ist nicht ersichtlich, warum die nachfolgende Angabe zum BauGB gesondert in den Rechtsgrundlagen „*Baugesetzbuch (BauGB) in der vor dem 13.05.2017 geltenden Fassung*“ aufgenommen wurde.
Eine Erklärung/Bezug in der Begründung sollte ergänzt werden.

Allgemeiner Hinweis zur Bekanntmachung:

Im Zusammenhang mit den öffentlichen Beteiligungen nach dem Baugesetzbuch wird für Verfahren von Bauleitplänen (und Satzungen nach den §§ 34 und 35 BauGB) auf die gegenwärtige und pandemiebezogene Möglichkeit der Durchführung von Beteiligung nach dem Plansicherungsgesetz (PlanSiG) hingewiesen.

Dieses gegenwärtig bis 31.12.2021 befristete Gesetz erlaubt verfahrensbezogene Erleichterungen, insbesondere bei der Auslage von Planungsunterlagen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB.

Im gegebenen Fall erfolgt die parallel verlaufene Beteiligung der Öffentlichkeit ausschließlich nach § 3 Abs. 2 BauGB (lt. Bekanntmachungstext auf Internetseite der Stadt Freiberg), so dass die Zugänglichkeit der Auslegungsunterlagen entsprechend der Bekanntmachung uneingeschränkt zugänglich sein müssen und auch uneingeschränkt die Möglichkeit der Niederschrift von Vorbringungen durch die Stadtverwaltung Freiberg gewährleistet sein muss, da anderweitig ein formeller Verfahrensfehler vorliegen könnte.

Im Hinblick auf die Rechtssicherheit und zur Vermeidung von formellen Fehlern sollte aus Sicht des Referates Bauantragsbearbeitung im Falle von bestehenden bzw. beabsichtigten Bauleitplanverfahren (bzw. Verfahren nach §§ 34 oder 35 BauGB), wie hier der Fall, die Anwendung des Plansicherungsgesetzes für das weitere B-Planverfahren geprüft werden.

- Allgemeiner Hinweis zum weiteren Werdegang nach Erlangung der Rechtskraft der Satzung (betrifft Kommunalrechtlichen Prüfung):

Die hier zur Bewertung vorgelegte Entwurf des B-Plans Nr. 035 „Industriegebiet am Fürstenwald/Braustätte“ der Stadt Freiberg, steht nicht unter dem Genehmigungsvorbehalt des BauGB und ist demzufolge nicht genehmigungspflichtig. Ungeachtet dessen ist die Satzung unmittelbar nach Erlangung der Rechtskraft gemäß der Vorschriften der SächsGemO der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde anzuzeigen. Innerhalb des Landratsamtes Mittelsachsen zeichnet das Referat Bauantragbearbeitung, mit der Prüfung des rechtmäßigen Zustandekommens der Satzung nach Maßgabe der Regelungen des § 4 Abs. 3 SächsGemO das Referat WIFÖ und KE, verantwortlich.

Hierzu sind dem Referat Bauantragbearbeitung, die Verfahrensmappe inkl. Satzungsexemplar im Original vorzulegen (Rückgabe an Stadtverwaltung). Darüber hinaus werden für das Landratsamt Mittelsachsen eine Verfahrensmappe inklusive eines Satzungsexemplars in Kopie erbeten.

Referat 23.3 – Forst, Jagd und Landwirtschaft, FB Forst

Bearbeiter: Frau Jana Müller, Tel.: 03731 / 799 3658

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Waldflächen überplant worden. Im Norden und Westen schließt sich der Fürstenwald an. Es handelt sich um einen 60- 80-jährigen Waldbestand aus Buche, Eiche und Kiefer. In einem vorgelagerten Waldsaum sind Ahorn, Hainbuche, Weide und Zitterpappel zu finden. Der 30 m Waldabstand nach § 25 (3) SächsWaldG wurde eingehalten.

Im Teil B - Textliche Festsetzungen wird im Punkt 7.4 die Entwicklung von Laubholzbeständen benannt. In der Summe ergibt sich hier eine Flächengröße von 5458 m². Diese Fläche würde eine Waldfläche nach § 2 SächsWaldG bedingen, allerdings reicht die geforderte Mindestbreite von 20 m, welche für die Charakterisierung als Wald erforderlich ist, nicht aus. Es handelt sich damit um eine Anpflanzung von Laubhölzern.

Im Teil B - Textliche Festsetzungen wird im Punkt 7.8 als Ersatzmaßnahme die Aufforstung eines standortgerechten Laubmischbestandes auf einer Fläche von 6569 m² beschrieben. Diese soll naturnah mit gebietsheimischen Baumarten (Buche, Eiche, Ahorn, Fichte) entwickelt werden. Im Jahr 2019 wurde dafür ein Antrag auf Erstaufforstung, für die Flurstücke 4072/3 und 4072/4 der Gemarkung Freiberg, gestellt, **aber** zurückgezogen. Dieser entfällt nach § 10 (3) SächsWaldG. Einer Genehmigung zur Erstaufforstung bedarf es nicht, wenn für das Grundstück auf Grund anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften die Aufforstung rechtsverbindlich in Text und Bild festgesetzt wird.

Alle anderen dargestellten Ausgleichsmaßnahmen betreffen keine Waldfläche nach § 2 SächsWaldG.

Referat 23.3 - Siedlungswasserwirtschaft

Bearbeiter: Herr Franz Alker, Tel.: 03731 / 799 4076

Im Ergebnis der Prüfung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 35 „Industriegebiet Am Fürstenwald/ Braustätte“ der Stadt Freiberg durch das Referat Siedlungswasserwirtschaft ergeht die nachfolgende Fachstellungnahme:

Aus Sicht des Referates Siedlungswasserwirtschaft bestehen erhebliche Bedenken gegenüber dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 35 „Industriegebiet Am Fürstenwald/ Braustätte“ der Stadt Freiberg.

Niederschlagswasser

Das eingereichte Entwässerungskonzept aus Kapitel 6 (6.1.3) widerspricht dem bisherigen Entwässerungskonzept vom 25.11.2014 sowie der Genehmigungsplanung zu Errichtung und Betrieb des vorhandenen Regenrückhaltebeckens auf dem Flurstück 4074/3 der Gemarkung Freiberg vom 24.04.2013.

Nach dem bisherigen Entwässerungskonzept wurde bereits ein Regenrückhaltebecken für die ordnungsgemäße Herstellung einer gesicherten Abwassererschließung für den anzuschließenden Nordstrang (abflusswirksame undurchlässige Fläche $A_U = 3,73$ ha) bereits im Jahr 2017 realisiert. Das frei zur Verfügung stehende Rückhaltevolumen beträgt heute 1.600 m³ (Abnahme durch die untere Wasserbehörde am 02.11.2017).

Laut damaliger wassertechnischer Berechnung nach Regelwerk DWA-A 117 im Näherungsverfahren wurde hierfür ein erforderliches Speichervolumen von 1.470 m³ erforderlich, sodass theoretisch bei Eintreten eines 5-jährig wiederkehrenden Regenereignis das Regenbecken zu 92 % ausgelastet wäre. Die zugehörigen Regenreihen stammten hierfür aus KOSTRA-Atlas DWD aus dem Jahr 2005 für das Gebiet um Freiberg. Unter Bezug der heutigen Regenreihen wäre nur noch ein Speichervolumen von 1.404 m³ erforderlich. Demnach würde eine Reserve von 196 m³ bzw. 3.700 qm an anschließbarer abflusswirksamer Fläche noch möglich sein (100 % Auslastung RRB).

Bisherige Entwässerungslösung:

Bezeichnung	Einzugsgröße A_E	Ermittelte abflusswirksame Fläche A_u	Ermittelte Wasser- menge Q in l/s
Direkteinleitung in öffentlichen RW-Kanal in Delfter Straße (Südstrang)	34.180 qm	21.841 qm	490 l/s
Zuleitung in RRB mit gedrosselter Ableitung in den öffentlichen Kanal in der Delfter Straße (Nordstrang)	61.000 qm	37.231 qm	20 l/s
Versickerungsanlage auf der Erweiterungsfläche (Fl. Nr. 4073)	10.962 qm	8.292 qm	0 l/s

Gemäß dem eingereichten Entwässerungskonzept aus Kapitel 6 würde das neue Regenrückhaltevolumen nach DWA-A 117 circa 2.594 m³ betragen müssen, sodass das Regenrückhaltebecken um circa 1000 m³ zur Herstellung einer gesicherten Abwassererschließung vergrößert werden müsste.

Neue Entwässerungslösung:

Bezeichnung	Geltungsbereich	Fläche innerhalb Baugrenze (GRZ 0,7)	Angesetzte Abflussbeiwert c	abflusswirksame un- durchlässige Fläche A_u RRB
GI 1	62.565 qm	43.795 qm	1,0	4,380 ha
GI 2	14.762 qm	10.334 qm	1,0	1,033 ha
Regenbecken	4.483 qm		1,0	0,448 ha
				5,861 ha

Gemäß dem eingereichten Entwässerungskonzept ist derzeit die Niederschlagswasserbeseitigung nicht gesichert.

Schmutzwasser

Hinsichtlich der geplanten Schmutzwassererschließung besteht Einvernehmen mit der eingereichten Entwässerungskonzeption.

Textliche Festsetzung

Das Referat Siedlungswasserwirtschaft hat gegenüber der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes erhebliche Bedenken.

Die Festsetzung der Entsorgungsanlagen unter Punkt 5.1 ist zu konkretisieren. Das tatsächlich vorhandene Rückhaltvolumen sowie die festgesetzte Drosselabflussmenge der Regenrückhalteeinrichtungen

sind im Textteil des Bebauungsplanes festzusetzen. Die Ergebnisse der überarbeiteten Entwässerungskonzeption sind mit textlicher Festsetzung des Bebauungsplanes abzugleichen und gegebenenfalls zu überarbeiten.

Referat 23.4 – Naturschutz

Bearbeiter: Herr Udo Seifert, Tel.: 03731 / 799 4144

I. Nach Prüfung der zu o.g. Vorhaben übersandten Unterlagen ergeben sich zunächst folgende **Feststellungen:**

1. Die textlichen Festsetzungen Nr. 7.2 bis 7.7 im Planteil B sind nicht als Festsetzung ausgebildet, da diese folgende Wortgruppe enthalten „... ist ... festzusetzen ...“ bzw. „... sind ... festzusetzen ...“.
2. Der Hinweis Nr. 8 zum Artenschutz im Planteil B ist inhaltlich nicht abschließend, da hier keine Vorgaben zum weiteren Umgang mit dem Ergebnis der Begutachtung der Gehölze (Satz 3) erfolgt und die Vorgaben des § 44 BNatSchG völlig „verschwiegen“ werden.

Artenschutzfachlich ist eine Betroffenheit insbesondere durch die in den Jahren 2017 bis 2019 auf den Flurstücken 4074/4 und 4072/3 (unter der 110 kV - Freileitung) vorgenommen umfangreichen Erdarbeiten aktuell nicht mehr gegeben. Insbesondere wurden ggf. relevante Habitate der Zauneidechse oder von Amphibien zwischenzeitlich zerstört. Eine weitere Betrachtung erübrigt sich daher.

Die Darstellung in der Begründung zu den zu beachtenden Arten, die aus einer Beratung vom 21.09.2011 mit dem LRA hervorgegangen sein soll ist in keiner Weise nachvollziehbar, denn diese Besprechung ist nicht protokolliert.

Insbesondere Heller- und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Großer Feuerfalter, Wachtelkönig, Bekassine usw. sind im Gebiet ausgeschlossen.

Es ist auch nicht nachvollziehbar diese Liste aufzuführen und auf einen Artenschutzfachbeitrag zu verzichten.

In unserer unter Bezug 2) angeführten Stellungnahme wurde keine besondere artenschutzfachliche Betroffenheit festgestellt – es wäre und ist daher ausreichend, diese Feststellung in die Unterlagen zu übernehmen.

3. Im Planteil B erfolgen textliche Festsetzungen und Hinweise, welche im Ergebnis der Beachtung der Auswirkungen des Klimawandels bei der Planaufstellung erforderlich waren (vgl. § 1a Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).
4. Es handelt sich hier um eine sogenannte Angebotsplanung. Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen erfordern somit eine Bestimmung, welche die Verpflichtung für die Ausführung dieser Maßnahmen bestimmt (öffentliche Maßnahme oder private Maßnahme) – diese Bestimmung fehlt. Auch wurden ausschließlich die Ersatzmaßnahmen, welche sich außerhalb des Plangebietes befinden, den Eingriffsvorhaben im Plangebiet zugeordnet.

Die Eingriffsbilanzierung des Planungsbüros BPM mit Stand 15.07.2020 ist nicht nachvollziehbar – insbesondere wurden die nachfolgenden Hinweise und Forderung aus unserer unter Bezug 2) angeführten Stellungnahme nicht bzw. nicht vollständig beachtet.

Zu den Defiziten beispielhaft folgende Feststellungen:

- Die Bilanzierung geht weiterhin von Ansaatgrünland mit 6 WE im Ausgangswert aus, es liegt jedoch Intensivgrünland mit 10WE vor.
- In den Jahren 2017 bis 2019 wurden auf den Flurstücken 4074/4 und 4072/3 (unter der 110

kV - Freileitung) umfangreiche Erdarbeiten vorgenommen. Dies ist in der Betrachtung zu berücksichtigen.

- Die Gehölzpflanzungen im Bereich der 110-kV Leitung befinden sich im Schutzstreifen der Freileitung und sind daher nur bedingt erhaltungsfähig bzw. werden regelmäßigen Störungen unterliegen.

Auf dem Flurstück 4074/4 war im Ausgangszustand 2015 eine Bewaldung vorhanden:



Zwischenzeitlich wurde hier jedoch eine Anlage (RRB) errichtet, so dass aktuell kein Wald mehr vorhanden ist.



Das RRB ist auch Gegenstand der vorliegenden Planung und befindet sich innerhalb des BBP-Geltungsbereichs. Es ist daher nicht nachvollziehbar, dass aktuell keine Waldumwandlung mehr festgestellt wird, wenn die Errichtung des RRB im Zusammenhang mit dem B-Plan betrachtet werden soll.

5. Im Planteil B gibt es keine Bestimmung zur Umsetzung der Vorgaben des § 40 Abs. 1 BNatSchG. Die Maßnahmeflächen A3 sehen eine Bepflanzung mit nicht gebietsheimischen Arten vor. Hierunter zählt auch der Liguster, der zu streichen ist. Eine Ausbildung wertgebender trockenwarmer Standorte ist mit dieser Art zweifelsfrei nicht zu erreichen. Die Pflanzenlisten enthalten eine Angabe zum prozentualen Anteil der zu pflanzenden Arten für die Flächen mit Pflanzbindung. Da gerade *Corylus avellana* (die Hasel) nicht als gebietsheimische Pflanze verfügbar ist und in Ermangelung von Saatgutbeständen auch langfristig nicht zur Verfügung stehen

wird, ist eine Umsetzung der Maßnahmen im Prinzip ausgeschlossen, so dass eine nichtige bzw. unwirksame Regelung entstehen kann.

6. Der Vertrag der Freiburger Brauhaus GmbH mit der ZFM für die Inanspruchnahme der Ökokon-
tomaßnahme „Abriss Zeisingfabrik“ vom 27.08.2018 liegt hier vor. Allerdings weist dieser Vertrag in
§ 1 Abs. 2 aus, dass die Verwendung im Rahmen des „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 21
Industriegebiet Am Fürstenwald / Braustätte“ erfolgen soll.

Der Vertrag der Freiburger Brauhaus GmbH mit der ZFM für die Inanspruchnahme der Ökokon-
tomaßnahme „Obergruna“ vom 30.07.2018 liegt hier vor. Allerdings weist auch dieser Vertrag, hier
in § 1 Nr. 2, aus, dass die Verwendung im Rahmen des „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 21
Industriegebiet Am Fürstenwald / Braustätte“ erfolgen soll.

II. Aus den Feststellungen ergeben sich folgende **Forderungen einschließlich der darauf bezogenen Hinweise:**

1. Beachtung des Normsetzungscharakters von Festsetzungen

Aus der Feststellung Nr. 1. ergibt sich das Erfordernis, die angeführten Festsetzungen so zu formulieren, dass diese Festsetzungscharakter haben.

Begründung:

Der Bebauungsplan ist eine kommunale Satzung und damit eine Rechtsnorm. Deren Inhalte müssen hinreichend bestimmt und damit vollziehbar sein. Die bisher vorgenommene Wortwahl in den angegebenen textlichen Festsetzungen stellen lediglich Absichtserklärungen dar, den dort in Bezug genommenen Inhalt festzusetzen – wann und wo auch immer.

2. Beachtung des Artenschutzes

2.1 Aus der Feststellung Nr. 2 ergibt sich, dass der Hinweis Nr. 8 so auszugestalten ist, dass die festgestellten Defizite bezüglich der Hinweise im Umsetzung des § 39 BNatSchG behoben sind.

2.2 Aus der Feststellung Nr. 2 ergibt sich auch, dass der Hinweis Nr. 8 bezüglich der Hinweise zur Umsetzung der Vorgaben des § 44 BNatSchG zu ergänzen ist. Es wird daher empfohlen, auf diesen Sachverhalt in das Kapitel „Hinweise“ der Satzung wie folgt aufzunehmen:

„Die Vorgaben des besonderen Artenschutzes (vgl. §§ 44 ff. BNatSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung zwingend zu beachten.“

2.3 Aus der Feststellung Nr. 2 ergibt sich auch, dass die Begründung anzupassen ist – entweder es erfolgt eine vollständige Betrachtung der in der „2011-Liste“ angeführten Arten im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages oder es wird auf die diesbezügliche Feststellung unserer unter Bezug 2) angeführten Stellungnahme verwiesen.

2.4 Aus der Feststellung Nr. 5 ergibt sich, dass die benannten Defizite zu beheben sind. Hierbei sind die nachfolgenden Hinweise zu beachten.

Begründung und weitergehende Hinweise:

Zu 2.1 und 2.2:

Auch wenn es sich hier um Hinweise handelt, so müssen diese bezüglich der eintretenden Rechtsfolge bei deren Beachtung klar nachvollziehbar sein – daran mangelt es unter Verweis auf die Feststellung Nr. 2. Da die naturschutzrechtlichen Zugriffs- und Besitzverbote auch nach der Beschlussfassung über die Satzung eintreten können und immer den Ausführenden als potenziellen Störer treffen, sind diese generell bei Maßnahmen im Geltungsbereich der Satzung zu beachten.

Zu 2.3:

Das Anführen der in der „2011-Liste“ angeführten Arten kann im Verfahren zu Problemen bei der sachgerechten Auseinandersetzung mit etwaigen Einwendungen führen, da eine Auseinandersetzung letztlich nicht erfolgt.

Zu 2.4:

§ 40 BNatSchG hat zum Ziel, dass unter Beachtung der Ausnahmen nach Absatz 1 zumindest in der freien Natur die Verwendung von gebietseigenem Saatgut und Pflanzmaterial aus dem jeweiligen Ursprungs- bzw. Vorkommensgebiet die Regel ist. Fachlicher Hintergrund ist der Erhalt der biologischen Vielfalt; neben der zwischenartlichen Vielfalt soll durch diese Regelung auch die innerartliche Vielfalt bewahrt werden. Die genetische Vielfalt als Teil der Biodiversität ist eine Voraussetzung für die Wahrung der Anpassungsfähigkeit von Arten. Durch Rückgriff auf gebietseigenes Material bei Ausbringung können mögliche diesbezügliche Gefährdungen von Ökosystemen, Biotopen oder Arten der Mitgliedstaaten ausgeschlossen werden.

Bei „freier Natur“ handelt es sich um alle Flächen außerhalb des besiedelten Bereichs. Der Begriff der freien Natur unterscheidet den unbesiedelten vom besiedelten Bereich, in dem die Natur eine deutlich grünordnerische und siedlungsbezogene Prägung erfährt und in diesem Sinne nicht als frei bezeichnet werden kann. Dabei kommt es nicht auf die bauplanungsrechtliche Zuordnung, sondern auf den tatsächlichen Zustand der Fläche an. Zum besiedelten Bereich zählen auch Splittersiedlungen, Wochenendhausgebiete, Gärten, Friedhöfe sowie Spiel- und Sportanlagen. Dagegen sind größere zusammenhängende nicht besiedelte und naturnahe innerstädtische Bereiche nicht dem besiedelten Bereich zuzuordnen (Bsp. Elbaue Dresden, Leipziger Aue).

Freie Natur sind außerhalb des besiedelten Bereichs auch Verkehrswege und deren Randflächen, insbesondere das Straßenbegleitgrün. Für Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen an Verkehrswegen außerhalb des besiedelten Bereichs ist daher grundsätzlich gebietseigenes Saat- und Pflanzgut zu verwenden. Sonderstandorte an klassifizierten Verkehrswegen und Gemeindestraßen, bei denen dem Erfordernis der Funktionssicherung nach § 4 Satz 1 Nummer 3 BNatSchG durch die Verwendung gebiets-eigenen Saat- oder Pflanzgutes nicht genügt werden kann, zählen nicht zur freien Natur (Bsp. Mittelstreifen, Lärmschutzwälle, Tank- und Rastanlagen).

Somit ist zu differenzieren, wo sich die jeweiligen Kompensations- und/oder grünordnerischen Gestaltungsmaßnahmen befinden – hier einige Beispiele:

Gegenstand	Anwendung § 40 Abs. 1 BNatSchG	
	ja	nein
zugeordnete externe Kompensationsmaßnahme im unbesiedelten Bereich	X	
Innerhalb eines eigenständigen BBP für Kompensationsmaßnahmen	X	
Maßnahme am Rand des Plangebietes, wenn diese keinem bebaubaren Grundstück zugeordnet ist	X	
Maßnahme im künftigen Baugrundstück (z.B. Pflanzung Einzelbaum)		X
Begrünungsmaßnahmen (Bäume, Saatgut in Nebenanlagen) im Geltungsbereich eines BBP für eine Straße außerhalb des besiedelten Bereiches	X	
Begrünungsmaßnahmen (Lärmschutzwall, Tank- und Rastanlagen, Mittelstreifen) im Geltungsbereich eines BBP für eine Straße außerhalb des besiedelten Bereiches		x

Zur Vermeidung von Anwendungsproblemen und unter Verweis auf die eigentliche Zielstellung des Erhalts der biologischen Vielfalt wird empfohlen, bei allen Maßnahmen gebietseigenes Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

Beachte auch:

Gemäß § 40 Absatz 1 BNatSchG bedarf ab 2. März 2020 das Ausbringen von Pflanzen (Saatgut und/oder Gehölze) in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt, der Genehmigung der zuständigen Behörde.

Mehr dazu auch in den Merkblättern:

- Hinweise zur Verwendung von gebietseigenem Saatgut-Mischungen in freier Natur
- Hinweise zur Verwendung von gebietseigenen Gehölzen in freier Natur

3. Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

3.1 Aus der Feststellung Nr. 4 ergibt sich, dass:

- a) für Pflanz- und sonstige grünordnerische Maßnahmen die Verpflichtung für die Ausführung zu bestimmen ist (öffentliche Maßnahme oder private Maßnahme) und für alle Maßnahmen eine Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken zu treffen ist.
- b) die Bilanzierung zu überprüfen und die erforderlichen Anpassungen vorzunehmen sind.

3.2 Aus der Feststellung Nr. 6 ergibt sich, dass zur Aktivierung der Verträge der Freiburger Brauhaus GmbH mit der ZFM für den hier anhängigen BBP ein diesbezüglicher städtebaulicher Vertrag des Trägers der kommunalen Planungshoheit mit der Freiburger Brauhaus GmbH erforderlich ist. Dieser Vertrag muss vor Beschlussfassung über die Satzung zum BBP rechtskräftig sein.

Begründung und weiterführende Hinweise:

Die Kompensationsmaßnahmen sind inhaltlich auch als öffentliche oder private Maßnahme zu definieren. Dies hat neben dem Erreichen einer zeitlich einheitlichen Umsetzung derselben, die zur Erreichung der städtebaulichen Zielstellung erforderlich sein kann (dann immer öffentliche Maßnahme), auch Einfluss auf die Durchsetzbarkeit der jeweiligen Maßnahme durch den Träger der kommunalen Planungshoheit (beachte bei Pflanzmaßnahmen auch § 178 BauGB). Nicht zuletzt hängt von dieser Einstufung auch die Sicherstellung der Finanzierung der Maßnahmen ab, die im Falle der öffentlichen Maßnahmen als Refinanzierung nur unter Beachtung der Vorgaben der §§ 135 a – c BauGB möglich ist.

So wird z.B. eine Aufteilung der Verantwortung für die Herstellung und Pflege der Gehölzstrukturen dazu führen, dass diese nur mit dem jeweiligen Baufortschritt angelegt werden – die ausgewiesene Zielstellung, mit diesen Maßnahmen eine Einbindung in des Plangebietes in die Landschaft zu erreichen, ist damit zeitlich nicht bestimmbar und damit ihr Erreichen zu hinterfragen. Auch der Aufwand der Überwachung der festgesetzten Maßnahmen, für welche die Gemeinde zuständig ist, nimmt mit der Vielzahl an Beteiligten zu. Die Festsetzung der jeweiligen Maßnahmen als öffentliche Maßnahme ist daher zu präferieren.

Es ist daher im Rahmen der Abwägung zu prüfen, ob die Zuordnung von jeweils einer Maßnahme zu einem Bauvorhaben auch grundstücks- und damit eigentumsmäßig möglich oder eine öffentliche Ausführung unabhängig von der Bauausführung mit anschließender Kostenumlage zu präferieren ist.

Bezüglich des Erfordernisses einer sachgerechten Bilanzierung der mit der städtebaulichen Planung vorbereiteten und legitimierten Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf unsere unter Bezug 2) angeführte Stellungnahme verwiesen.

Dabei ist zu beachten, dass zunächst der Träger der kommunalen Planungshoheit kompensationspflichtig ist. Er kann sich dieser Aufgabe nur dadurch entledigen, indem er unter Beachtung der erfolgten Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen zu einzelnen Eingriffsgrundstücken mit allen oder einzelnen Nutzern dieser Grundstücke städtebauliche Verträge zur Ausführung der ihm obliegenden Pflichten schließt. Gleiches gilt für den Fall, dass der Träger der kommunalen Planungshoheit bereits erfolgte pri-

vate Kompensationsleistungen (sofern diese anrechenbar sind) für die Erfüllung seiner Verpflichtung in Anspruch nehmen will.

Zusammenfassend ist somit bei der Aufstellung des BBP auf die Wechselbeziehungen von:

- Ermittlung des Erfordernisses und des Umfanges von im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bestehenden Kompensationsverpflichtungen;
- Ermittlung von geeigneten und Bestimmung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen;
- Zuordnung der ermittelten und erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffsgrundstücken;
- Festsetzung der ermittelten und erforderlichen Kompensationsmaßnahmen als öffentliche oder private Maßnahme;
- Bestimmung der erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der Umsetzung der ermittelten und erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (z.B. Pflanzgebote, städtebauliche Verträge, Umlage für die Ausführung durch den Träger der kommunalen Planungshoheit)

zu achten.

III. Zusätzliche Hinweise

1. Voraussetzung für die Umschreibung der zur Sicherstellung der naturschutzrechtlichen Kompensationsverpflichtung in Anspruch zu nehmenden Ökokontomaßnahmen vom Ökokonto in das Kompensationskataster ist die Bekanntgabe der Rechtskraft der Satzung zum Bebauungsplan, weshalb diese der zuständigen uNB anzuzeigen ist.

Ferner ist der städtebauliche Vertrag des Trägers der kommunalen Planungshoheit mit der Freiburger Brauhaus GmbH zur Inanspruchnahme der in Feststellung Nr. 6 genannten Verträge der Freiburger Brauhaus GmbH mit der ZFM vorzulegen.

2. Auf die Vorgaben des § 9 Abs. 2 Satz 3 SächsÖKoVO zur Übermittlung der digitalen Daten zu den Kompensationsflächen an die Untere Naturschutzbehörde wird hingewiesen. Für die Erfassung der Daten ist das Importmodul zum Kompensationsflächenkataster (KoKaNat) anzuwenden. Dabei ist zu beachten:
 - a) Das Log-in für das KoKaNat erhalten Sie bei der List-GmbH. Ansprechpartner bei der List GmbH sind Frau Rößler, Tel.: 037207/832-611 und Frau Weber, Tel.: 037207/832-312 oder E-Mail: KoKa-Nat@list.smwa.sachsen.de.
 - b) Benennen Sie bei der List GmbH den Ansprechpartner der Unteren Naturschutzbehörde für dieses Vorhaben (der jeweilige Bearbeiter).

Dazu folgende Anmerkungen zu den Terminen der Eingabe:

- a) Nach Positiväußerung bzw. im Falle des Erfordernisses der Genehmigung des LRA / FB Bauleitplanung nach dieser muss im KOKANAT eingetragen werden in Stand „Baurecht“.
 - b) Die Herstellung ist einzutragen in den Stand „Ausführung“ einschließlich der Hinterlegung der Termine für Herstellungs-, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie (bei Erfordernis) dauerhafte Unterhaltungspflege, d.h. hier muss auch der Überwachungsplan nach § 4c BauGB mit übergeben werden.
 - c) Nachfolgend erfolgt dann der Nachtrag der jeweiligen Ergebnisse der Erfolgs-/Funktionskontrollen nach deren Durchführung.
3. Kontrollbehörde für die Umsetzung der Festsetzungen des B-Planes ist immer die planende Kommune, welche den Bebauungsplan als Satzung und damit Ortsrecht beschließt. Diese Vorgabe resultiert aus den Grundsätzen des Kommunalrechtes (SächsGemO). Der o.g. kommunalrechtliche Grundsatz wird für einige Typen von Bauleitplänen durch die Vorgaben des § 4c BauGB untersetzt (dient u.a. auch zur Umsetzung der Vorgaben des UVP) – der vorliegende BBP ist unter diese Regelungen zu subsumieren. Danach ist ein Plan zum Monitoring zu erarbeiten, der u.a. die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen beachtet.

Dabei sind die Vorgaben des § 10 Abs. 2 Satz 3 SächsÖkoVO zur Übermittlung der digitalen Daten zu den Funktionskontrollen für die festgesetzten Kompensationsflächen zu beachten. Der zu erarbeitenden Plan hat auch die für Einzelvorhaben erforderlichen nachfolgenden Gestattungsverfahren und die Rolle der planenden Kommune in diesen zu würdigen (vgl. a. § 36 BauGB).

Die Aufstellung des Planes selbst hilft der planenden Kommune, die ihr als Satzungsgeber ohnehin obliegende Pflicht zur Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen der Satzung besser wahrzunehmen. Der Plan selbst sollte deshalb bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erstellt und mit fortschreitender Planungstiefe fortgeschrieben werden.

Referat 23.5 – Immissionsschutz

Bearbeiter: Frau Anja Wittig, Tel.: 03731 / 799 4034

Gegen die mit der B-Planung verfolgten Ziele bestehen in der beantragten Form aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn ergänzende Ausführungen hinsichtlich einer gebietsübergreifenden Gliederung in Bezug auf Emissionskontingente in den Bebauungsplan aufgenommen werden

Feststellungen/ fachliche Bewertung

Aus der Sicht des Referates Immissionsschutz kann auf eine Prüfung einwirkender Immissionen verzichtet werden, da die nach § 9 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen entsprechend der textlichen Festsetzungen im Plangebiet nicht zulässig sind. Für die im Tagzeitraum schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Büros) werden nach fachlicher Einschätzung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und des Schutzanspruchs keine schädlichen Umwelteinwirkungen erwartet. Das Plangebiet soll in zwei Teilbereiche gegliedert werden, welche nach der Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet festgesetzt werden soll.

Zur Gewährleistung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen und gleichzeitig Wahrung der Ziele der städtebaulichen Planung hat der Antragsteller eine Schallimmissionsprognose anfertigen lassen. Der Gutachter ermittelt Emissionskontingente, bei deren Einhaltung der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung sichergestellt wird. Die durchgeführten Berechnungen können nachvollzogen und bestätigt werden.

In der Schallprognose wurde geprüft, dass das geplante Emissionskontingent für die Fläche der bestehenden Brauerei dem genehmigten Anlagenbetrieb entspricht. Dies ist erforderlich, da durch den Bebauungsplan (inkl. Emissionskontingent) eine rechtskräftig genehmigte Anlage überplant wird.

Der Gutachter stellt fest, dass ein uneingeschränkter Tag- und Nachtbetrieb auf beiden Teilflächen des Plangebietes nicht möglich ist. Ferner wird auf die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes verwiesen, in der Fragen zur erforderlichen Gliederung entschieden wurden (BVerwG 4 CN 7.16; Urteil vom 07.12.2017). Demnach erfordert ein gegliedertes Baugebiet mindestens eine Teilfläche ohne Emissionsbeschränkung bzw. mit Emissionskontingenten belegte Teilfläche, die jeden nach BauNVO zulässigen Betrieb ermöglicht. Geschuldet ist dies dem Umstand, dass auch bei Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete zu wahren ist. Eine Gliederung kann nach den Ausführungen des BVerwG auch gebietsübergreifend erfolgen, bedarf dafür aber einer Darstellung des planerischen Willens, der in geeigneter Weise im Bebauungsplan selbst oder seiner Begründung dokumentiert werden muss.

Dies ist bislang nicht geschehen und daher zwingend nachzuholen.

Die Ausführungen hinsichtlich sonstiger Emissionen können nachvollzogen werden. Im Rahmen der Genehmigung nach BImSchG erfolgte für den Betrieb der Freiburger Brauhaus GmbH ebenfalls eine Prüfung hinsichtlich Luftschadstoff- und Geruchsemissionen. Ein Bebauungsplan hat grundsätzlich die von ihm aufgeworfenen Immissionskonflikte zu bewältigen. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten betroffener Belange letztlich ungelöst bleiben. Dies schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln nicht aus.

Aus unserer Sicht ist es in nachgelagerten Genehmigungsverfahren möglich, eventuell auftretende Emissionskonflikte zu lösen. Schädliche Umwelteinwirkungen können ggf. durch den Einsatz von Minderungsmaßnahmen verhindert werden.

➤ **AH → Anregungen und Hinweisfunktion im Planteil**

Referat 23.1 – Recht, Abfall und Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Denise Neumann, Tel.: 03731 799 4187

Die nachfolgenden Hinweise des Referates Immissionsschutz sollte im Rahmen der Qualifizierung in die Unterlagen eingestellt werden:

1. **Teil B – Nachrichtliche Hinweise und Vermerke, Punkt 4. Bodenbelastung und Altlasten:**

- a. Änderung des Links zu den Kartenwerken
https://www.lds.sachsen.de/umwelt/?ID=5119&art_param=452
- b. Empfehlungen für die Grundstücksnutzung sind abzuändern. Die zu ergreifenden Maßnahmen ergeben sich nach den Abschnitten 3,4 und 5 der RVO zu den einzelnen Wirkungspfaden.

Umgang mit anfallendem Bodenmaterial:

Gemäß § 13 Abs. 1 RVO FG ist die Verwertung von Aushubmaterial außerhalb des Baustellenbereiches nur in Teilflächen der gleichen oder einer höheren Stufe der Bodenbelastung zulässig. Dazu ist das Kartenwerk (insbesondere Karten Nr. 1.1 bis 1.11) der RVO FG zur Entscheidungsfindung zu nutzen.

Das Plangebiet befindet sich danach in Teilfläche 2 (ocker). Eine Verwertung von Bodenmaterial ist somit nur innerhalb der Teilflächen 2, 3 (rot) und 4 (violett) zulässig.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial sind außerdem die Regelungen des § 13 Abs. 2 in Verbindung mit den Anlagen 2 und 3 der RVO FG zur Mindestmächtigkeit und zu den zulässigen Schadstoffgehalten der obersten durchwurzelbaren Bodenschicht (in Abhängigkeit von der vorgesehenen Nachnutzung) zu beachten (siehe Anlage: Rechtsverordnung Bodenplanungsgebiet Raum Freiberg vom 10.Mai 2011 – Vorgaben für die oberste durchwurzelbare Bodenschicht).

Das Nichtbefolgen dieser Auflagen kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden und außerdem den Erlass einer Anordnung zur Beräumung des unzulässig abgelagerten Bodenmaterials erforderlich machen. Die entstehenden Kosten wären dann vom Bauherren zu tragen

Nutzungsorientierte Maßnahmen zur Unterbrechung des Wirkungspfades

Boden - Mensch

Gemäß § 8 RVO FG sind Maßnahmen zur Unterbrechung des Wirkungspfades Boden – Mensch durchzuführen. Dazu ist das Kartenwerk (Karten Nr. 6.1.1 bis 6.1.11, 6.2.1 bis 6.2.11 und 6.3.1 bis 6.3.11) der RVO FG zur Entscheidungsfindung zu nutzen.

Im Bereich eines Industriegebietes sollten jedoch die Klassifizierungen Kinderspielfläche, Wohngebiete, Park- und Freizeitanlagen keine Anwendung finden.

- c. Radioaktive Verdachtsfläche: Hierzu wären die Rechtgrundlagen zu benennen, die RVO Bodenplanungsgebiet findet hier keine Anwendung.

2. **Teil B – Nachrichtliche Hinweise und Vermerke, Punkt 5. Bodenschutz**

Im Satz 3 des Punktes 5 wurde die Teilfläche falsch benannt. Das Plangebiet liegt in der Teilfläche 2 (ocker).

3. **Teil B – Nachrichtliche Hinweise und Vermerke, Punkt 9. Allgemeine Hinweise**

Unter dem Punkt a. Boden, letzter Anstrich ist die nachfolgende Änderung vorzunehmen:

„Die Verwertung überschüssigen Bodenmaterials außerhalb des Bauvorhabens bzw. Einbau von Bodenmaterialien von einem anderen Herkunftsort (Massenzuführung) ist nur zulässig, wenn diese Ma-

terialien auf mögliche Schadstoffbelastungen untersucht und als verwertungs- und einbaufähig bewertet werden.“

Dieser Satz ist noch dahingehend zu ergänzen: dass überschüssige Aushubmaterialien in den Teilflächen 2, 3 oder 4 wieder eingebaut werden dürfen und als Einbaumaterial im Plangebiet Böden aus den Teilflächen 1 und 2 eingesetzt werden dürfen.

4. **Begründung** – Seite 54, Punkt Abfallvermeidung,-verwertung

Von Seiten des Referates Recht, Abfall und Bodenschutz wurde festgestellt, dass in der Begründung auf Seite 54 nicht die aktuelle Rechtsgrundaufgeführt wurde. Die nachfolgenden Änderungen müssen erfolgen:

- § 4 KrWG-/AbfG → neu § 6 KrWG
- § 5 KrWG-/AbfG → neu § 7 KrWG

➤ **aHU → allgemeine Hinweise für Ebene der Umsetzung der Planung:**

Referat 33.3 – Brandschutz, Rettungsdienst und Kat.-schutz

Bearbeiterin: Frau Heino Wolf, Tel.: 03731 799 3485

Aus der Sicht des Brand- und Katastrophenschutzes stehen den mit der Bauleitplanung verfolgten Zielsetzungen, vom Referat 33.3 zu vertretenden öffentlich-rechtlichen Belangen und etwaige Nebenbestimmungen entgegen.

Im Rahmen der Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist darauf zu achten, dass zu jeder Zeit die ungehinderte Erreichbarkeit der Gebäude der Brauerei für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge gewährleistet ist.

Weiterlautende Anforderungen aus Sicht der örtlich zuständigen Brandschutzbehörde, hier die Stadt Freiberg sowie der örtlich zuständigen Feuerwehr bleiben hiervon unberührt und können zusätzlich erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. B. Möbius
Birgit Möbius
Prüfer Bauleitpläne

Anlagen

Merkblätter Referat 23.4

- Hinweise zur Verwendung von gebietseigenem Saatgut-Mischungen in freier Natur
- Hinweise zur Verwendung von gebietseigenen Gehölzen in freier Natur