

## **Entwurf des Bebauungsplan Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg“ des Zweckverbandes IndustriePark Oberelbe**

- **Bekanntmachung der Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses,**
- **Ankündigung der Öffentlichen Auslegung und der Bürgerinformationsveranstaltung**

Am 22.05.2018 wurde für den Bebauungsplan Nr. 1 „IndustriePark Oberelbe“ des Zweckverbandes IndustriePark Oberelbe der Aufstellungsbeschluss in der Sitzung der Verbandsversammlung gefasst. Der Geltungsbereich umfasste zahlreiche Flurstücke der Gemarkungen Pirna, Zuschendorf, Großsedlitz, Krebs und Dohna, mit einer Gesamtfläche von ca. 260 ha.

Der Planvorentwurf in der Fassung vom 12.03.2020, ergänzt am 26.05.2020 wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegt.

In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung hat der Zweckverband entschieden, zunächst einen Teil des Plangebietes mit der Bezeichnung Teilbebauungsplan 1.1 „Technologiepark Feistenberg“ mit einem Geltungsbereich von 140 ha weiter zu beplanen, der die Bauflächen C + D, die neue Abfahrt von der B172 a und die Anpassung an den Kreisstraßen K8771 und K8772 darstellt.

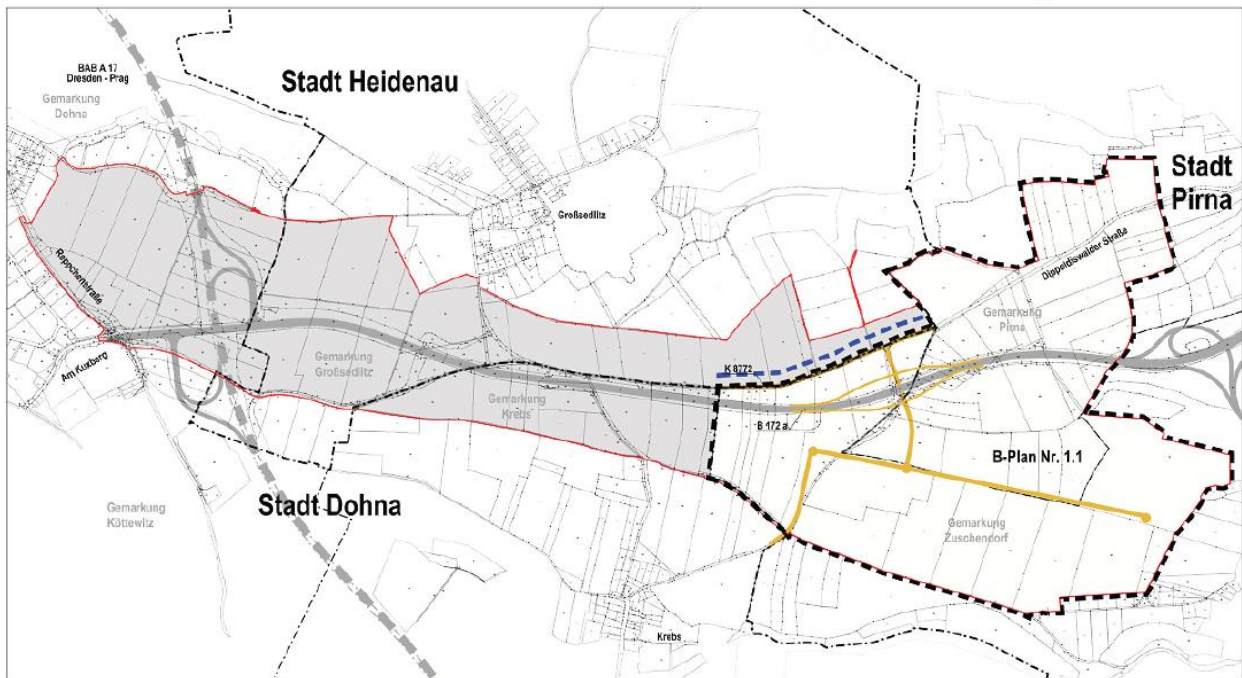
Durch den Aufstellungsbeschluss IPO-010/2020 vom 23.11.2020 für den B-Plan 1.1 „TechnologiePark Feistenberg“ wurde der Aufstellungsbeschluss konkretisiert.

Zu diesem B-Plan1.1 wurde mit Beschluss IPO-004/2023 am 24.07.2023 durch die Verbandsversammlung der Entwurfs- und Offenlagebeschluss gefasst, gleichzeitig wurde der konkretisierte Aufstellungsbeschluss um 6 Flurstücke ergänzt.

Der Geltungsbereich wird nach dieser Ergänzung wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten des Plangebiets durch einen Randstreifen der Ackerschläge nördlich der K8772 auf der Flur von Heidenau-Großsedlitz
- im Nordosten durch Flurstücksgrenzen innerhalb der sich an die Dippoldiswalder Straße bzw. die K 8772 anschließenden Ackerschläge auf Pirnaer Flur
- im Osten durch die Gartensparte „Am Feistenberg“, das Motorsportgelände an der alten Deponie Feistenberg und die Flächen des künftigen Knotenpunktes vom Autobahnzubringer zur Ortsumgehung Pirna
- im Süden durch den Kirchweg von Dohna nach Krebs und einen Feldweg, der Krebs mit dem Oberlindigt und dem Lindigtgut in Pirna verbindet
- im Westen durch die Gemarkungsgrenze zwischen Pirna und Dohna, die inmitten eines Ackerschlagelages südlich des Autobahnzubringers verläuft.

Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen die Lage des Plangebietes des B-Plan1.1 innerhalb des Verbandsgebietes des Zweckverbandes IndustriePark Oberelbe. Die blaue Markierung stellt dabei die Ergänzung des Geltungsbereiches dar.



#### Planungsziele sind:

- Entwicklung von ca.64 ha Industrie- und ca.22 ha Gewerbegebieten
- Bau der zugehörigen Erschließungsanlagen einschließlich einer neuen Zu- bzw. Abfahrt von der B 172 a und eines Regenrückhaltebeckens
- Anlage von ca.22 ha Grünflächen und den
- Erhalt von ca.13 ha Landwirtschaftsfläche
- Umsetzung vorgezogener Maßnahmen zum Artenschutz (sog. CEF-Maßnahmen)

Hingewiesen wird darauf, dass der Plan außerhalb des zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereichs folgende Aussagen zur Einordnung von externen Artenschutzmaßnahmen trifft:

- Gemarkung Fürstenwalde der Stadt Altenberg auf ca. 9,3 ha Landwirtschaftsflächen
- Gemarkung Zuschendorf der Stadt Pirna: 30 m Streifen südlich des Geltungsbereiches auf ca.4 Hektar Landwirtschaftsflächen und
- Gemarkung Rottwerndorf der Stadt Pirna: Entsiegelungsmaßnahme im ehem. Park von Schloss und Rittergut Rottwerndorf auf ca. 1,5 ha

Es handelt sich dabei um Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB.

Das sonst für derartige Straßenbau-Maßnahmen durchzuführende Planfeststellungsverfahren wird im vorliegenden Fall gemäß § 17b Abs. 2 S. 1 Bundesfernstraßengesetz durch das B-Plan-Verfahren ersetzt.

Für das Vorhaben besteht eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 5 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Nr. 2, Anlage 1 Nr. 2 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG), ohne dass die Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG durchgeführt werden musste. Bei der betrachteten Planung handelt es sich um ein Vorhaben gemäß Nr.18.5.1 gemäß Anlage 1 UVPG. Die Angaben zur Umweltverträglichkeitsprüfung werden im Rahmen der Umweltprüfung nach BauGB zusammengetragen.

Der Zweckverband Industriepark Oberelbe als Vorhabenträger hat die entscheidungserheblichen Unterlagen über die Umweltauswirkungen des Vorhabens zusammengestellt, die Bestandteil der nachfolgend auf-

geführten Auslegungsunterlagen sind. Der Zweckverband ist gemäß seiner Satzung gleichzeitig Träger der verbindlichen Bauleitplanung und damit zuständig für die Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach BauGB.

Die ausgelegten Planunterlagen enthalten die nach § 16 Abs. 1 UVPG notwendigen Unterlagen für die Umweltverträglichkeitsprüfung. Die hiermit eingeleitete Beteiligung zum Planentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stellt zugleich die Beteiligung der Öffentlichkeit zu den Umweltauswirkungen nach § 18 Abs. 1 UVPG i. V. m. § 73 Abs. 3 und 5 bis 7 VwVfG dar.

**Zum Zweck der Beteiligung der Öffentlichkeit wird der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt.**

Zu den ausliegenden Planunterlagen zum B-Plan-Entwurf bzw. zum Vorentwurf der Verkehrsanlagen gehören:

1. Entwurf des Bebauungsplanes 1.1, Stand 02.05.2023 bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung
2. Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes 1.1, Stand 02.05.2023,
3. Unterlagen für den Vorentwurf der IPO-Verkehrerschließung, bestehend aus Auf- und Abfahrt B 172A, Anschluss K 8771, Wilddurchlass und Faunabrücke, Stand 08.07.2022 bzw. 02.05.2023
4. Sonstige Unterlagen zur Verkehrsplanung
  - 4.1 Untersuchung Verkehrsqualität / Leistungsfähigkeit, Stand 21.04.2022 u. 09.02.2023
  - 4.2 Planunterlagen des Vorentwurfs zur K 8771 (TP II.1), Stand 08.07.2022
  - 4.3 Planunterlagen des Vorentwurfs zur K 8772 (TP III.1), Stand 08.07.2022
5. Grünordnungsplan zum Entwurf des Bebauungsplanes 1.1, Stand 02.05.2023 mit Darstellung der externen Kompensationsflächen sowie den Anlagen: Bilanzierung, Fachteil Sichtachsen und Landschaftsbild, Dunkelkonzept
6. Artenschutzbeitrag inkl. Anhang (Erfassung Fledermäuse und Feldlerchen), Stand 14.07.2022
7. FFH –Verträglichkeitsprüfung, Stand 08.07.2022
8. Lokalklimatische und lufthygienische Untersuchung, Stand 06.07.2022
9. Schalltechnische Untersuchungen, Stand 15.06.2022
10. Geotechnische Untersuchungen im Bereich der Verkehrsanlagen, Stand 20.06.2022
11. Geotechnische Untersuchungen im Bereich der Abwasser- und Regenwasserableitung, Stand 20.06.2022
12. Vorplanung Schmutz- und Regenwasserentsorgung, Stand 05.06.2023
13. Fachbeitrag WRRL (Wasserrahmenrichtlinie), Stand 07.07.2023

Die folgenden, nach Einschätzung des Zweckverbandes wesentlichen, **bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen** werden nach § 3 Abs. 2 BauGB ebenfalls ausgelegt:

**Themen Flächeninanspruchnahme, Naturschutz, Gewässerschutz, Hochwasserschutz, Agrarstruktur**

|  | <b>Verfasser der Stellungnahme<br/>Datum, thematischer Bezug</b>  |
|--|---|
| <b>Stellungnahmen im Rahmen der informellen Behördenbeteiligung zum Arbeitsstand des Entwurfs (2022)</b> |   |
| S 1  | Landesdirektion Sachsen,<br>Referat 34 – Höhere Raumordnungsbehörde, 14.09.2022 <ul style="list-style-type: none"> <li>• aus raumordnerischer Sicht grundsätzliches Mittragen der Entwicklung an diesem Standort</li> <li>• Hinweise auf das Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz Sichtexponierter Elbtalbereich und die</li> <li>• landesplanerisch angestrebte Verminderung der Flächen-Neuinanspruchnahme und die</li> <li>• Notwendigkeit einer Entsiegelungsmaßnahme</li> </ul> |
| S 2  | Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 06.09.2022 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionalplanerische Zustimmung zum Vorhaben einschließlich der Erschließungskonzeption und zur Einordnung von Ausgleichsmaßnahmen im Vorranggebiet Landwirtschaft,</li> <li>• Hinweis auf die Notwendigkeit der Abstimmung mit den Vorhaben der Eisenbahn Neubaustrecke</li> </ul>   |
| S 3  | Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, 08.09.2022 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundsätzliche Bedenken gegen die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche</li> </ul>   |
| S 4  | Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 12.09.2022 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auseinandersetzung in Verbindung mit dem ökologischen Verbundsystem und dem Erhalt der natürlichen Bodenfruchtbarkeit</li> <li>• Hinweis auf Notwendigkeit von Aussagen zu Gebieten mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung sowie mit möglicher Beeinträchtigung des Grundwasservorkommens durch die Folgen des Klimawandels</li> </ul>                     |
| S 5  | Landestalsperrenverwaltung, Betrieb Oberes Elbtal, 08.09.2022 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prinzipiell ist Ableitung des Regenwassers möglich, Hinweis auf das Verschlechterungsverbot bzgl. der Ausdehnung von Überflutungsgebieten</li> </ul>   |
| S 6  | Landkreis Sächsische Schweiz/ Osterzgebirge, Landratsamt, 13.10.2022<br>Hinweise auf <ul style="list-style-type: none"> <li>• Notwendigkeit der Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet,</li> <li>• Notwendigkeit einer Blendschutzkonzeption und von durchgängigen Transferkorridoren für den Artenschutz,</li> <li>• Notwendigkeit des Nachweises der Abwasserentsorgung,</li> <li>• Auseinandersetzung mit Belangen der Agrarstruktur</li> </ul>                             |
| <b>Stellungnahmen zum Vorentwurf des B-Plans Nr.1 (2020)</b>   |   |
| S 7  | Landkreis Sächsische Schweiz/ Osterzgebirge, Landratsamt, 24.08.2020<br>Forderung nach: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</li> <li>• Freihalten von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten und –abflussbahnen,</li> <li>• Darstellung der Auswirkungen des gravierenden Flächenentzuges auf den Boden und die Landwirtschaft,</li> <li>• Beachtung der Sichtachsen des Barockgarten,</li> </ul>                        |
| S 8  | Forderung nach einer nachvollziehbaren Untersetzung des notwendigen Flächenbedarfes im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan  |

Die vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in den Planentwurf eingearbeitet worden.

Weiterhin liegen die in nachstehender Tabelle aufgezählten **umweltbezogenen Informationen** vor:

| Art der vorhandenen Informationen  | Datum                         | Thematischer Bezug  |
|--|-------------------------------|---|
| Regionalplan 2020 (2.Gesamtfortschreibung des Regionalplanes der Planungsregion Oberes Elbtal/Osterzgebirge) mit Umweltbericht und Fachbeitrag Landschaftsrahmenplan | rechtswirksam seit 17.09.2020 | Darstellung des derzeitigen Bestandes und der Entwicklungsperspektiven für Natur und Landschaft in der Region Oberes Elbtal/ Osterzgebirge sowie Prüfung der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete. |
| Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pirna/ Dohma   | 20.10.2003                    | Erfassung aller geschützten Biotope, Integrierte Bestandsaufnahme und Bewertung aller Schutzgüter, Entwicklung schutzgutbezogener Ziele und Zusammenführung in einer Entwicklungskonzeption für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft  |
| Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Dohna/ Müglitztal  | 26.03.2018                    | „   |
| Entwurf des Landschaftsplans –der Stadt Heidenau   | 21.11.2022                    | „   |
| Managementplan für das SCI 085E – Seidewitztal und Börnersdorfer Bach  | 20.11.2008                    | einführende Angaben zum Gebiet mit Ergebnissen der Ersterfassung von Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL und Arten nach Anhang II der FFH-RL, Aufstellung der daraus abgeleiteten Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen  |
| Managementplan für das SCI 173 – Barockgarten Großsedlitz  | Januar 2006                   | „   |
| Fachteil 'Lärmschutz' aus dem Realisierungskonzept des Zweckverbandes IndustriePark Oberelbe   | 31.10.2019                    | Interpretation und Ergänzung der Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens um Aussagen zu Verkehrslärm  |

|   |                         |   |
|---|-------------------------|---|
| Hydronumerische Modellierung der Oberflächenabflüsse des Zweckverbandes IndustriePark Oberelbe  | 05.11.2019              | Lokalisierung potenziell drohender Zunahmen der Oberflächenabflüsse , Aufzeigen von Kompensationsmöglichkeiten zur Wahrung des Verschlechterungsgebotes   |
| Stellungnahmen von Trägern Öffentlicher Belange, Umweltverbänden und Betroffenen zum Bebauungsplan Nr.1 des Zweckverbandes IndustriePark Oberelbe | 06-08/2020              | Bedenken zur Flächeninanspruchnahme und zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bauflächen-Ausweisungen, Beeinträchtigung der Kulturlandschaft, Bedenken zur Niederschlagsentwässerung |
| Protokoll zur Abstimmung der Artenschutz- Konzeption mit der Unteren Naturschutzbehörde   | 23.02.2023 / 05.04.2023 | Abstimmungsergebnisse zu Fledermaus-Transferkorridoren und Dunkelkonzept  |

### Die Auslegung erfolgt

**vom 21.08.2023 bis 29.09.2023**

in folgenden Dienststellen des Zweckverbandes bzw. der beteiligten Kommunen:

#### **Zweckverband IndustriePark Oberelbe:**

Geschäftsstelle Breite Straße 4, 01796 Pirna zu folgenden Geschäftszeiten:

Mo. 9:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 15:00 Uhr  
 Di. 9:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 18:00 Uhr  
 Mi. 9:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 15:00 Uhr  
 Do. 9:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 16:00 Uhr  
 Fr. 9:00 – 12:00 Uhr

#### **Stadt Pirna:**

Mehrzweckraum 0.01, Eingang Stadthaus (gegenüber vom Rathaus), Am Markt 1/2, 01796 Pirna zu folgenden Dienstzeiten:

Mo. 8:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 15:00 Uhr  
 Di. 8:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 16:00 Uhr  
 Mi. 8:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 15:00 Uhr  
 Do. 8:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 18:00 Uhr  
 Fr. 8:00 – 12:00 Uhr

#### **Stadt Heidenau**

Bauamt, von-Stephan-Straße 4, 1. OG Zimmer 103, 01809 Heidenau zu folgenden Dienstzeiten:

Mo. 08:30 – 12:00 Uhr und 13:00 – 15:30 Uhr  
 Di. 08:30 – 12:00 Uhr und 13:00 – 18:00 Uhr  
 Mi. geschlossen  
 Do. 08:30 – 12:00 Uhr und 13:00 – 18:00 Uhr  
 Fr. 08:30 – 12:00 Uhr

## **Stadt Dohna**

Stadtverwaltung Dohna (Rathaus) Zimmer A201, Am Markt 10/11, 01809 Dohna, zu folgenden Dienstzeiten:

|     |  |
|-----|--|
| Mo. | geschlossen                            |
| Di. | 8:30 – 12:00 Uhr und 13:30 – 18:00 Uhr |
| Mi. | 8:30 – 12:00 Uhr                       |
| Do. | 8:30 – 12:00 Uhr und 13:30 – 15:30 Uhr |
| Fr. | 8:30 – 12:00 Uhr                       |

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen werden auf der Internetseite des Zweckverbandes unter <https://www.zv-ipo.de/daten/> zugänglich gemacht.

Weiterhin sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und sämtliche Planungsunterlagen auch auf dem zentralen Landesportal Bauleitplanung unter [www.bauleitplanung.sachsen.de](http://www.bauleitplanung.sachsen.de) unter Eingabe des Suchbegriffs „Zweckverband Industriepark Oberelbe“ sowie auf dem Portal <https://www.uvp-verbund.de> einsehbar.

## **Möglichkeiten der Abgabe einer Stellungnahme**

Während der öffentlichen Auslegung wird jedermann die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen elektronisch ( z.B. per E-Mail an

**[stadtentwicklung@pirna.de](mailto:stadtentwicklung@pirna.de)**

oder per Landesportal Bauleitplanung über die o.g. website) übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift an einem der 4 Auslegungsorte in den o.a. Geschäftszeiten usw.) abgegeben werden können. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 BauGB.

Stellungnahmen, die nicht während der Auslegungsfrist abgegeben werden, können entsprechend § 4 a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Auch kann eine Mitteilung über das Abwägungsergebnis nur zu den Stellungnahmen erfolgen, wo die Anschrift des Verfassers lesbar beigefügt ist. Die verbindliche Mitteilung über das Abwägungsergebnis erfolgt nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss in der Verbandsversammlung.

## **Bürgerinformationsveranstaltung**

Zusätzlich zur gesetzlich vorgeschriebenen Auslage findet am

**30.08.2023 im Zeitraum von 16:00 bis 19:00 Uhr**

in der **Herder-Halle**, Rudolf-Renner-Straße 41c, 01796 Pirna

eine Bürgerinformationsveranstaltung in Form eines Planungs-Dialogs statt. In dieser Zeit stehen Planer, Mitarbeiter und die Zweckverbandsvorsitzenden für individuelle vertiefende Gespräche und Nachfragen zur Verfügung. An verschiedenen Ständen werden die unterschiedlichen Themen erörtert. So stehen die jeweiligen Fachexperten z.B. zu den Themenblöcken, Artenschutz, Natur und Landschaftsbild, Verkehr, Technische Medien, Siedlungswasserwirtschaft und Immissionsschutz bereit.

Opitz  
Verbandsvorsitzender