

LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

Zweckverband Industriepark Oberelbe
Breite Straße 4
01796 Pirna



nachrichtlich per E-Mail an:
- LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
- RPV Oberes Elbtal/Osterzgebirge

Ihr-e Ansprechpartner/-in

Durchwahl
Telefon +49 351 825-3410
Telefax +49 351 825-9301

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
DD34-2417/362/5

Dresden,
14. September 2022

Zweckverband Industriepark Oberelbe
Teilbebauungsplan Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg“
Anhörung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Verkehrsplanung sowie informelle Anhörung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.1
Ihr Schreiben vom 30. Mai 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Raumordnungsbehörde gibt im Rahmen einer informellen Anhörung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg“ folgende

raumordnerische Stellungnahme ab:

Wie bereits in der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 1 „IndustriePark Oberelbe“ vom 14. August 2020 dargelegt, wird die vorgesehene Entwicklung des großflächigen interkommunalen Gewerbegebietes aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich mitgetragen. Konflikte mit fachrechtlichen Belangen sollten nachweislich ausgeräumt werden.

Vor dem Hintergrund der landesplanerisch angestrebten Verminderung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke sollte gemäß Grundsatz 2.2.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 bei den notwendigen Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

Seite 1 von 4

MACH
WAS
WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:
Landesdirektion Sachsen
Abteilung 3 – Infrastruktur
Olbrichtplatz 1
01099 Dresden

www.lids.sachsen.de

Bankverbindung:
Empfänger
Hauptkasse des Freistaates Sachsen
IBAN
DE22 8600 0000 0086 0015 22
BIC MARK DEF1 860
Deutsche Bundesbank

Verkehrsverbindung:
DVB Linien 7, 8 und 64
Haltestelle Stauffenbergallee

Für Besucher mit Behinderungen befinden sich gekennzeichnete Parkplätze vor dem Gebäude.

*Informationen zum Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente sowie elektronische Zugangswege finden Sie unter www.lids.sachsen.de/kontakt.

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter www.lids.sachsen.de/datenschutz.



Begründung

Sachverhalt

Die Städte Dohna, Heidenau und Pirna verfolgen das Ziel, zur gewerblich-industriellen Stärkung der Region Sächsische-Schweiz ein großflächiges interkommunales Gewerbegebiet im Gebiet des Feistenberges in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn BAB 17 bzw. zur Bundesstraße B 172a zu entwickeln. Am 22. Mai 2018 wurde durch die genannten drei Städte der Zweckverband „IndustriePark Oberelbe“ gegründet und durch Satzung die Aufgaben zur Durchführung der verbindlichen Bauleitplanung für das Verbandsgebiet übertragen.

Als erster Schritt wurde zur Rahmenfestlegung für das gesamte Verbandsgebiet des Zweckverbandes „IndustriePark Oberelbe“ mit einer Größe von ca. 260 ha ein Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet und im Sommer 2020 die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Raumordnungsbehörde hat mit Schreiben vom 14. August 2020 zu diesem Planentwurf umfangreich Stellung genommen.

In einem weiteren Schritt sollen nunmehr zur Entwicklung der einzelnen Bereiche Teil-Bebauungspläne aufgestellt und zur Satzungsreife geführt werden. Inhaltlich sollen die Teil-Bebauungspläne die Vorgaben und Festsetzungen des Vorentwurfes des (Rahmen) Bebauungsplanes vom März 2020 fortführen und diese hinsichtlich des jeweiligen flächenbezogenen Ansiedlungsvorhaben konkretisieren.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg“ umfasst eine Fläche von ca. 140 ha und überplant Teile der Gemarkungen Pirna und Zuschendorf der Stadt Pirna sowie der Gemarkung Großsedlitz der Stadt Heidenau. Er sieht die Festsetzung von Flächen in einer Größe von 21,9 ha als Gewerbegebiet, von 64,2 ha als (eingeschränktes) Industriegebiet, von 14,8 ha als Straßenverkehrsfläche, von 21,9 ha als Grünfläche sowie von 12,9 ha als Flächen für die Landwirtschaft vor.

Für die neu zu errichtende Anschlussstelle an der Bundesstraße B 172a (Knotenpunkt der Bundesstraße B 172a mit der Kreisstraße K 8771) sollen die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes planfeststellungsersetzenden Charakter im Sinne des § 17b Abs. 2 FStrG haben. Weiterhin sind im Rahmen der Verkehrsplanung ein Ausbau der Kreisstraße K 8772 vom Ortsausgang Pirna bis zur Gemeindegrenze zu Heidenau sowie eine Neutrassierung der Kreisstraße K 8771 südlich des Knotenpunktes mit der Bundesstraße B 172a vorgesehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Pirna enthält keine Darstellungen zur beabsichtigten Entwicklung des IndustrieParks Oberelbe. Im 3. Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Pirna - Dohna (Planfassung vom April 2022) sind entsprechende Bauflächendarstellungen zur Entwicklung des geplanten IndustrieParkes teilweise enthalten. Für die innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Großsedlitzer Elbhänge und Hochflächen“ liegenden Flächen des IndustrieParks Oberelbe erfolgt auf Grund der notwendigen und noch nicht erfolgten Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet keine Darstellung als geplante gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan, sondern als „Fläche ohne Nutzungsausweisung“.

Die Stadt Heidenau verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplanten Flächen der Stadt Heidenau sind im Flächennutzungsplanentwurf vom Januar 2022 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und werden im Bebauungsplanentwurf im Wesentlichen als öffentliche Grünfläche sowie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Rechtliche Grundlagen

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 582), verbindlich seit 31. August 2013;
- Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17. September 2020 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38/2020

Raumordnerische Bewertung

Grundlage für die raumordnerische Bewertung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg“ sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 (LEP 2013) insbesondere zur Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, aber auch zur Entwicklung des Freiraumes und im Weiteren die Festlegungen des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge.

Im Rahmen der raumordnerischen Stellungnahme zum Vorentwurf des (Rahmen-)Bebauungsplanes für den IndustriePark Oberelbe vom 14. August 2020 wurde ausführlich auf die Problematik des Umfanges der vorgesehenen Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke und die landesplanerischen Grundsätze einer nachfrageorientierten Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte eingegangen. Eine Abwägung dieser Stellungnahme ist uns nicht bekannt, so dass auf die genannten Ausführungen, auch vor dem Hintergrund, dass es sich um eine Angebotsplanung handelt, erneut verwiesen wird. Im Weiteren sollte Grundsatz 2.2.1.1 LEP 2013 mehr Berücksichtigung finden, nach dem bei den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden soll.

Darüber hinaus weisen die Böden im Plangebiet eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Vor diesem Hintergrund ist Grundsatz 4.1.3.2 LEP 2013 zu berücksichtigen, nach dem die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen von Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden soll.

Die nördlich der Kreisstraße K 8772 gelegenen Flächen des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge als Vorranggebiet Landwirtschaft, als Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz und zu einem kleinen Teil als Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz festgelegt. Für diese Bereiche sieht der Bebauungsplan eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. eine Festlegung als Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

von Natur und Landschaft vor, so dass diesen regionalplanerischen Festlegungen entsprochen wird. Außerdem werden Teile des geplanten IndustrieParks Oberelbe vom Korridor für den geplanten Neubau der Eisenbahnneustrecke Dresden - Prag überlagert, der regionalplanerisch als Vorbehaltsgebiet Eisenbahn eb01 festgelegt ist.

Eine Teilfläche des nördlichen Plangebietes ist Bestandteil des großflächigen, regionalplanerisch festgelegten Vorranggebietes Kulturlandschaftsschutz - Sichtexponierter Elbtalbereich. In diesem Zusammenhang gilt Ziel 4.1.2.3 des Regionalplanes, nach dem der Sichtexponierte Elbtalbereich in seiner in der Begründung näher erläuterten charakteristischen Ausprägung zu erhalten ist. Dazu sind die Sichtbereiche, wie sie sich von den in Karte 3 „Kulturlandschaft“ des Regionalplanes festgelegten Sichtpunkten ergeben, von sichtverschattender bzw. landschaftsbildstörender raumbedeutsamer Bebauung freizuhalten. Weiterhin ist der Barockgarten Großsedlitz mit Schloss und Orangerie regionalplanerisch als Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz - Historisches Park- und Schlossensemble festgelegt. Die Vorranggebiete Kulturlandschaftsschutz Historische Park- und Schlossensembles sind entsprechend Ziel 4.1.2.6 Regionalplan in ihrer kulturlandschaftlichen sowie kulturhistorischen Eigenart zu bewahren.

Bezüglich der Übereinstimmung des vorliegenden Bebauungsplanes mit den genannten regionalplanerischen Festlegungen ist die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge maßgeblich. Hinsichtlich der Bewertung der umweltfachlichen und denkmalschutzrechtlichen Belange wird im Weiteren auf die Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden verwiesen.

Hinweise

Aus dem Raumordnungskataster ist auf folgende einschränkende Nutzungsbedingungen bzw. konkurrierende Nutzungsansprüche für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg“ hinzuweisen:

Die Teile des Plangebietes, die sich nördlich der Bundesstraße B 172a befinden, liegen im Landschaftsschutzgebiet „Großsedlitzer Elbhänge und Hochflächen“. Die geplante Baufläche D 2.3 grenzt südlich unmittelbar an eine Teilfläche (Eulengrund) des FFH-Gebietes „Seidewitztal und Börnersdorfer Bach“.

Weiterhin wird das Plangebiet von den Trassenvarianten für den geplanten Neubau der Eisenbahnstrecke Dresden - Prag gequert. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in der raumordnerischen Stellungnahme vom 14. August 2020 zum Vorentwurf des (Rahmen-)Bebauungsplanes „IndustriePark Oberelbe“ verwiesen, die ihre Gültigkeit behalten.

Wir bitten Sie, uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens (Abwägung, Genehmigung, Inkraftsetzung) im Rahmen Ihrer gesetzlichen Mitteilungspflicht gemäß § 18 SächsLPlG zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Referentin Raumordnung