



Landkreis Sachsisches Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Zweckverband IndustriePark Oberelbe
Breite Straße 4
01796 Pirna

Datum: 29.09.2023
Amt/Bereich: Stabsstelle Strategie und
Kreisentwicklung
Ansprechpartner: [REDACTED]
Besucheranschrift: Schloßhof 2/4
01796 Pirna
Gebäude/Zimmer: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
Aktenzeichen: 0004-14.6.28-621.4-520-01.1
E-Mail: rew@landratsamt-pirna.de

Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 1.1. „Technologiapark Feistenberg“ | Zweckverband IndustriePark Oberelbe

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übergebe ich Ihnen die Stellungnahme des Landratsamtes Sachsisches Schweiz-Osterzgebirge zum im Betreff genannten Vorhaben:

A Votum:

Die Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 1.1 „Technologiapark Feistenberg“ weisen Überarbeitungsbedarf auf.

Zum einen kann eine abschließende Prüfung und Beurteilung der Unterlagen seitens der Belange des Denkmalschutzes nicht erfolgen. Zum anderen sind die Festsetzungen hinsichtlich naturschutzrechtlicher Belange zu präzisieren. Den im Grünordnungsplan aufgezeigten Maßnahmen kann zwar gefolgt werden, zur rechtlichen Sicherung sind diese Maßnahmen aber umfangreicher und konkreter in die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung aufzunehmen.

Darüber hinaus ist der Bebauungsplan zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund einer fehlenden Ausgliederung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Großsedlitzer Elbhänge und Hochflächen“ nicht genehmigungsfähig.

Die Planungsunterlagen sind auf Grund o. g. Feststellungen zu überarbeiten und durch fachliche Teile zu ergänzen. Dies betrifft auch das immissionsschutzrechtliche Gutachten, welches bisher nur als Entwurf vorliegt sowie daraus abzuleitende Festsetzungen, welche noch nicht konkret genug eingebracht wurden – entsprechendes gilt auch für die Bereiche Gewässerschutz und Abfall, Boden, Atlasten.

Die konkrete Begründung und Darlegung dazu entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Teilstellungnahmen der Fachbereiche unseres Hauses.

Hinweis: Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente. Die Möglichkeit der verschlüsselten elektronischen Kommunikation besteht über die E-Mail-Adresse: kontakt@landratsamt-pirna.de

Hauptsitz:
Schloßhof 2/4
01796 Pirna

Öffnungszeiten:

Montag
Dienstag/Donnerstag

08:00 - 12:00 Uhr

08:00 - 12:00 Uhr

13:00 - 18:00 Uhr

Schließtag

08:00 - 12:00 Uhr

Telefon: +493501 515-0 (Vermittlung)
Internet: www.landratsamt-pirna.de

Mittwoch
Freitag

Hinweis:

Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die
Dienstgebäude des Landratsamtes geschlossen.
Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.



B Ausgewertete Unterlagen:

Entwurf des Bebauungsplanes, bearbeitet durch Büro FIRU mbh, eingereicht am 27.07.2023 mit den Planteilen

- |1| Planzeichnung
- |2| Textliche Festsetzungen
- |3| Begründung
- |4| weitere Unterlagen

jeweils in der Planfassung vom 02.05.2023.

C Stellungnahmen der Fachbereiche

Regionalentwicklung

In Bezug auf die Belange der Raumordnung wird auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge sowie die der Landesdirektion Sachsen als obere Raumordnungsbehörde verwiesen.

Bauleitplanung

Allgemein

Aufgrund der umfangreichen Unterlagen und der Größe der Pläne wird zukünftig angeregt, eine Übergabe eines Papierexemplars anzustreben.

Weiterhin hilfreich wäre, wenn Änderungen in den Unterlagen entsprechend markiert werden würden. Die Änderungen/Ergänzungen in den überarbeiteten Planunterlagen sind ohne farbige Kennzeichnung schwer nachzuvollziehen.

Der Bebauungsplan Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg“ ist genehmigungspflichtig, da sich der Bebauungsplan nicht vollumfänglich aus den entsprechenden Flächennutzungsplänen entwickelt.

Das Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat sich bereits mehrfach zur vorgelegten Planung geäußert. Zuletzt mit Schreiben vom 13.10.2022 zur informellen Anhörung des damaligen Arbeitsstandes des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg“. Ein elementarer Bestandteil jeder Bauleitplanung ist die Abwägung. Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Insgesamt fünf Stellungnahmen wurden nach angefragten Beteiligungen den Verantwortlichen des Zweckverbandes IndustriePark Oberelbe (IPO) übermittelt. Ein offizieller Rückläufer zu den vorgebrachten Einwänden und Hinweisen hat noch nicht stattgefunden. Fachspezifisch wurden mit den jeweiligen Referaten Rücksprachen gehalten, welche auf den Hinweisen beruhten. Eine einheitliche Abwägung oder Übersicht aller übermittelten Einwände und Hinweise wurde nicht durchgeführt. Der umfangreiche Regelungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg“ erleichtert keineswegs die Suche nach dem Umgang mit den gegebenen Einwänden oder Hinweisen in der derzeit vorliegenden Planung.

Es besteht jedoch Konsens darüber, dass gemäß § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB als maßgeblicher Zeitpunkt für die Abwägung die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bauleitplan ist.

Aufgrund dessen behalten die bereits übermittelten Stellungnahmen ihre Gültigkeit und sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu behandeln. Dazu zählt u. a. die Stellungnahme des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 24.08.2020 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.0 „IndustriePark Oberelbe“.

Für eine spätere Umsetzung des Regelungsinhaltes des Bebauungsplanes Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg“ ist ein Zugriff auf die beplanten Flächen eine zwingende Voraussetzung. Es ist hingegen nicht bekannt, inwieweit ein Zugriff auf Flächen der neuralgischen Punkte besteht. Eine vollständige Erschließung kann nur sichergestellt werden, wenn ein nahezu ungehinderter Flächenzugriff besteht. Hierzu zählen u. a. Flächen, auf denen neue öffentlichen Verkehrsflächen entstehen sollen, Flächen für die Regenwasserrückhaltung und sonstige der Erschließung dienende Flächen. Außerdem haben Flächenzugriffe auf Flächen für Ausgleichsmaßnahmen bereits zu einem frühen Zeitpunkt vorzuliegen, um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umsetzen zu können.

— Im Jahr 2017 wurde eine Machbarkeitsstudie zum IndustriePark Oberelbe durchgeführt. Diese Machbarkeitsstudie, welche den Unterlagen nicht beiliegt, beschäftigt sich unter anderem mit raumbedeutsamen Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten. Aufgrund dieser Studie erfolgte eine Neubewertung von o. g. Entstehungsgebieten im aktuellen Regionalplan Oberes Elbtal Osterzgebirge 2020.

— In den Jahren ab 2018/2019 sind die Sommer jedoch wesentlich heißer und trockener gewesen. Aufgrund dieser Veränderung der äußeren Bedingungen ist zu hinterfragen, ob die Zurücknahme der damaligen Ausweisung im aktuellen Regionalplan 2020 noch den aktuellen Gegebenheiten nach gerechtfertigt ist oder ob eine Neubetrachtung der Kaltluft – und Frischluftentstehungsgebiete erforderlich wäre. Daher ist konkreter darzustellen, ob der „IndustriePark Oberelbe“ weiterhin keine Auswirkungen auf die Versorgung der Städte im Zweckverband mit Kalt- und Frischluft hat, da die Aussagen der Studie mittlerweile aufgrund des langen Planungsverlaufes veraltet erscheinen. Diese Anforderungen ergeben sich auf Grundlage des § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nummer 1 BauGB, der vorgibt, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll.

Flächennachweis

Im Landesentwicklungsplan Sachsens von 2013 (LEP 2013) ist unter dem Grundsatz G. 2.2.1.1 festgelegt, dass die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsen vermindert werden soll.

— Der 2. Satz des Grundsatzes G. 2.2.1.1 des LEP 2013 behandelt noch einen weiteren Aspekt, welcher bisher unzureichend Beachtung gefunden hat. Bei einer Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll demnach bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

Als bislang einzig vorgestellte Entsiegelungsmaßnahme soll die „Entsiegelungsmaßnahme Schlosspark Rottwerndorf“ dienen. Durch den Abbruch bestehender Flächenversiegelung soll dem hohen Flächenverbrauch anteilig entgegengewirkt werden. Allein im Teilbebauungsplan Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg“ sollen rund 100 ha neu versiegelt werden. Die Entsiegelung des Schlosses Rottwerndorf umfasst nach erster Einschätzung weniger als 0,05 ha. Somit kann bei einem Verhältnis von 1:2.000 kaum von einer anteiligen Gegenwirkung gesprochen werden. Der Grundsatz wird nicht erfüllt.

Anmerkungen zur Planzeichnung

Der Schutzstreifen für die Freileitungstrasse ist in der Planzeichnung nur sehr schwierig zu erkennen. Zur besseren Lesbarkeit ist dieser deutlicher zu kennzeichnen.



Die Maßnahme K28 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, genau angrenzend an jene Bereichsgrenzen. Warum wurde die Fläche nicht in den Geltungsbereich mit einbezogen? Eine rechtliche und tatsächliche Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen hat bis zum Satzungsbeschluss vorzuliegen.

Die Maßnahme K18 liegt auf einer Fläche für Versorgungsanlagen. Die angestrebte Nutzung widerspricht der Ausweisung. Gleiches betrifft die Flächen im Norden des Geltungsbereiches. Der Widerspruch ist aufzulösen.

Für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist das Bezugssystem DHHN 2016 zu ergänzen.

Anmerkungen zur Begründung

Seite 9 bis 45:

Die Begründung zur notwendigen Flächenausweisung in der angestrebten Größenordnung ist in sich nicht konsistent genug. Es ergeben sich widersprüchliche Angaben, die ein klares nachvollziehen der Darlegung des Bedarfs der Ausweisung für jedermann erschweren.

Hierbei sei nicht zuletzt auf den § 1 Abs. 3 BauGB verwiesen, wobei durch die Kommunen eine Bauleitplanung aufzustellen ist, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich“ ist. Auf Grund der Ambivalenz innerhalb der Begründung wird jedoch der Anschein erweckt, dass kein akuter Bedarf abgeleitet werden kann, was nicht nur unter anderem daran liegt, dass die für die Begründung wesentlichen Dokumente (Machbarkeitsstudie 2017, Standorteinordnung Teil I und II 2018 / 2019 etc.) nicht Bestandteil der Auslegungsunterlagen sind und damit die konkrete Nachvollziehbarkeit wesentlich erschwert wird. Hier wird Nachbesserung gefordert, entweder durch Beilegung der Unterlagen oder zu mindestens durch das Aufzeigen wo diese einsehbar sind. Dies auch aus dem Grund, da die Begründung dazu dient die Planungsabsichten zu konkretisieren. Vor allem in Hinsicht auf Sinn, Zweck, Ziel und wesentlichen Auswirkungen der Planung und das in einer Form die durch jedermann lesbar ist.

Weiterhin wird die wiederholt vorkommende Bezeichnung Industriestandort kritisch hinterfragt. Der Ausgangspunkt der Planungen hat die Schaffung von Industrieflächen vorgesehen, jedoch zeigt sich die Überführung zur Realisierung sehr schwierig, da am vorgesehenen Standort nur Industrieflächen mit erheblichen Einschränkungen (siehe Teilstellungsnahmen Immissionsschutz sowie Gewässerschutz) festgesetzt werden könnten. Dies sollte geprüft und falls notwendig angepasst werden, auch um der Gefahr eines aufkommenden „Etikettenschwindels“ vorzubeugen.

Seite 11:

Eine Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1.1 befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Großsedlitzer Elbhänge und Hochflächen“. Verordnungsgeber ist das Landratsamt Sächsische Schweiz- Osterzgebirge. Eine Ausweisung von Baufeldern im Landschaftsschutzgebiet verstößt gegen die Regelungen des Landschaftsschutzgebietes. Der Bebauungsplan ist gegenwärtig nicht genehmigungsfähig, da die Ausweisungen einer höheren Rechtsverordnung widersprechen.

Um den Widerspruch auszuräumen, ist eine rechtskräftige Ausgliederung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Großsedlitzer Elbhänge und Hochflächen“ erforderlich. Diese hat zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg“ vorzuliegen.

Seite 24:

Um die Gewerbebetriebe zu beliefern, werden vermehrt Lastkraftwagen (LKW) eingesetzt. In der Planung kann nicht erkannt werden, dass dieser Umstand bedacht wurde. Es sind keine Stellflächen für mögliche Kunden oder Parkflächen für LKW vorgesehen, welche außerhalb von möglichen Lieferzeiten anfahren. Suchverkehr in nahegelegenen Wohngebieten, auch zur Einhaltung



von Pausenzeiten der Fahrer, ist nicht zu vernachlässigen und gehört in der weiteren Planung bedacht.

Seite 57:

Es wird beschrieben, dass lediglich ein geringer Wasserverbrauch / Schmutzwasseranfall durch die sich ansiedelnden Betriebe durch die Stadtwerke Pirna als Ableitmengen bestätigt werden können. Was passiert, sollten sich Firmen mit großen Schmutzwasseranfall ansiedeln wollen? Werden diese dann abgewiesen?

In einer Beratung zu diesem Thema war die Rede von einer Kontingentierung über die Flächengrößen. Der aktuelle Stand ist darzulegen und zu untersetzen. Die Angaben sind nicht greifbar und zum Zwecke einer besseren Nachvollziehbarkeit zu ergänzen.

Seite 61:

Die Unterlage zur Regenwasserbeschaffenheit liegt den Unterlagen nicht bei und kann nicht geprüft werden.

Seite 65:

Detaillierte Verläufe der Regenwasserkanäle können nicht nachvollzogen werden, da sie den Entwurfsunterlagen nicht beiliegen.

Seite 67:

Es sind mögliche Gestaltungsformen für die Regenwasserbewirtschaftung aufgeführt. Es ist zu prüfen, ob entsprechende Festsetzungen vorhanden sind, da Aufzählungen in der Begründung keine Rechtskraft entfalten.

Seite 70:

Die Unterlagen der Berechnungsergebnisse zur Dimensionierung der Kanäle liegt den Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes nicht bei.

Seite 73:

Die Begründung entfaltet keine Rechtskraft. Sollte vorgesehen sein, Photovoltaik-Anlagen vorzuschreiben, so sind entsprechende textliche Festsetzungen aufzunehmen.

Seite 89:

Es wird die Fernwirkung der Baufelder D 2.1, D 2.2, ... behandelt. Die Begrifflichkeit des Wortes „kaum“ ist zu präzisieren und mit Werten zu unterlegen.

Technische Aufbauten sollen auf maximal 3,0 m und 10 % der Dachfläche beschränkt werden (siehe auch TF 6). Zählen zu den technischen Aufbauten auch Photovoltaik-Anlagen? Diese sollen nämlich gemäß Begründung auf Seite 73 einen Anteil von 70 % an der Dachfläche einnehmen. Zur Eineindeutigkeit ist der Widerspruch aufzulösen.

Seite 116:

Die geplante neue Grenze des Landschaftsschutzgebietes kann in der Planzeichnung aufgrund von Überlagerungen nicht erkannt werden und ist deutlicher darzustellen.

Seite 117:

In der Planzeichenerklärung ist der beschriebene Korridor für die Bahnstrecke übernommen. Dieser ist unter „Vermerke“ in der Kategorie Leitung eingeordnet. Die Zuordnung ist zu überarbeiten. Desweiteren ist auch der Korridor für den Volltunnel nachrichtlich zu übernehmen, da sich die Deutsche Bahn zurzeit noch nicht auf eine Variante festgelegt ist.

Der aktuelle Stand ist darzustellen, da eine Festlegung auf die Teiltunnelvariante seitens der Deutschen Bahn Auswirkungen auf den Bebauungsplan Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg“



hat. Dies kann u. a. aufgrund einer Überlagerung von Flächen für das Regenrückhaltebecken mit dem Korridor der Teiltunnelvariante erkannt werden.

Seite 118:

Festlegungen in der Begründung entfalten keine Rechtskraft. Sollen Einschränkungen zu Glasflächen getroffen werden, so sind diese in den textlichen Festsetzungen festzusetzen.

Seite 123:

Es ist sehr gewagt davon zu sprechen, dass „durch den Abbruch bestehender Flächenversiegelung dem hohen Flächenverbrauch anteilig entgegengewirkt“ wird.

Eine Entsiegelung auf dem Areal des „Schlosses Rottwerndorf“ soll auf einer Fläche von 500 m² stattfinden. Versiegelt wird hingegen mit dem Bebauungsplan Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg“ bereits eine Fläche von 100 ha. Das Verhältnis von entsiegelter zu neuversiegelter Fläche liegt demnach bei **0,05 %**.

Anmerkungen zu den textlichen Festsetzungen

TF 6:

Inwieweit zählen Photovoltaikanlagen zu diesen Aufbauten? Zur Eineindeutigkeit und dem Planungsansatz folgend, dass verstärkt Photovoltaikanlagen Verwendung finden sollen, ist Klarheit zu schaffen.

TF 10: Der Begriff der „Faunabrücke“ ist zur besseren Zuordenbarkeit zu ergänzen.

TF 11:

Wie soll die Zufahrt zur Gewerbefläche D3 erfolgen? Erfolgt diese über den Wendehammer am Ende der Planstraße D(West) oder über die Planstraße V? Der Widerspruch ist aufzulösen.

Es sind untere Bezugspunkte festzusetzen, um einen möglicherweise zu hohen und ungewollten Flächenabtrag zu verhindern.

Vorplanung Schmutz- und Regenwasserentsorgung Erläuterungsbericht

Seite 43:

Es ist zur Berechnung des zu erwartenden gewerblichen Schmutzwasseranfalls eine Spanne von 0,2 bis 0,5 l/(s*ha) für Betriebe mit einem geringen Wasserverbrauch angegeben. Das von dieser Spanne dann der geringste mögliche Wert angenommen wird, ist sehr kritisch zu betrachten. Es wird der niedrigste Wert angenommen, der durch das Regelwerk angegeben ist.

Gemäß § 1 Abs. 8 Satz 1 Ziffer e BauGB sind die Belange der Versorgung mit Wasser, welche gleichzeitig auch indirekt eine Entsorgung enthält sowie eine Versorgungssicherheit zu betrachten. Nach § 1 Abs. 6 Satz 1 Nummer 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Eine Planung, welche sich auf die äußerste, noch zulässige Grenze von Berechnungswerten bezieht, erfüllt schwer die oben genannten Ausführungen zum § 1 des Baugesetzbuches.

Gleichzeitig muss bei dem Angestrebten (siehe Begründung) und dem Aufgezeigten die gesicherte Erschließung für das Plangebiet genauer nachgewiesen werden, da diese zwingende Voraussetzung für eine Genehmigungsfähigkeit ist.

Allgemeine Anmerkung

Die Aufstellung eines neuen Industriegebietes ist seitens der beteiligten Städte auch immer mit dem Gedanken verbunden, dass vermehrt Gewerbesteuern anfallen.



Wurde in diesem Rahmen eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durchgeführt? Große Gewerbegebiete bedingen nicht zwangsläufig höhere Einnahmen. Schlüsselzuweisungen an die Kommunen werden bei steigenden Gewerbesteuerereinnahmen möglicherweise reduziert und gegengerechnet.

Bauaufsicht und Bauordnungsrecht

Bei einer Berücksichtigung des folgenden Sachverhaltes bestehen keine Einwände.

Bauweise – TF 7

Der genannte Grenzabstand sollte mit dem Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 Sächsische Bauordnung (SächsBO) ergänzt werden.

Ebenfalls sollte eine Ergänzung hinsichtlich der maximal zulässigen Überschreitung der Länge der Gebäude erfolgen.

Denkmalschutz

Das Referat Denkmalschutz nimmt als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) zu o. g. Bebauungsplanentwurf Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg“ Stand 02.05.2023 wie folgt Stellung:

Wie in der Gesamtstellungnahme des Landratsamtes vom 24.08.2020 bereits dargelegt, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einer zentralen und sensiblen Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Sachgesamtheit Kammergut Sedlitz (Obj.-Dok.-Nr. 09221801), welches das bedeutende Einzeldenkmal Barockgarten Großsedlitz (siehe auch Obj.-Dok.-Nr. 09304302) beinhaltet.

Dabei ist die Bewahrung des Landschaftsbildes für den Erhalt der barocken Parkanlage von zentraler Bedeutung, da vorhandene Sichtachsen, aus dem Barockgarten hinaus in die Landschaft und von der Umgebung in den Barockgarten hinein, die Hauptgestaltungselemente auch dieser barocken Gartenanlage darstellen und ihren Denkmalwert unmittelbar bestimmen.

Der Barockgarten Großsedlitz ist auch im historisch gewachsenen, räumlichen Kontext der verknüpften Kulturlandschaft mit Großsedlitz und Schloss Weesenstein zu betrachten.

Es wird erneut darauf hingewiesen, dass es für die Neuansiedlung eines Industrie- und Gewerbegebietes einer besonderen Berücksichtigung städtebaulicher, gestalterischer und architektonischer Anforderungen an die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, bedarf.

Der vorliegende Entwurf mit Stand vom 02.05.2023 weist erneut Widersprüche und Mängel auf, die einer Anpassung bzw. Umsetzung bedürfen.

Forderungen

Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde sind eindeutige, konkrete, vollziehbare und begründete Festsetzungen und Nachjustierungen im Bebauungsplan zwingend notwendig.

- 1. Gebäudehöhen, Dachflächen und technische Aufbauten, einschließlich Solar, Werbeanlagen:

Die bereits in der Gesamtstellungnahme Landratsamt vom 24.08.2020 aufgeführten denkmalrechtlich-thematischen Thematiken finden in der jetzt vorliegenden Entwurfsfassung, Stand 02.05.2023, nicht ausreichend Beachtung.

Aus der Sicht des Denkmalschutzes sind die Höhenangaben in NHN als alleinige Höhenangaben ungeeignet, da sie vor Ort nicht eindeutig umsetzbar sind und die vorhandene und geplante Topographie nicht ausreichend abgebildet wird.

Es ist rechtsklarer in den Bauflächen, insbesondere im Bereich der Sichtachsen S1 bis S3, eine konkrete Geländeoberkante als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude festzusetzen, sodass Manipulationen zur Erzielung einer abweichenden Gebäudehöhe durch Abgraben oder Auffüllungen ausgeschlossen werden können.

Konkrete Dachformen sind im Entwurf des Bebauungsplanes nicht festgesetzt. Im Fachteil Sichtachsen und Landschaftsbild zum Bebauungsplan Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg“ vom 28.04.2023 wird auf Seite 36 dargelegt, dass „[...] eine Beeinträchtigung der Sichtachsen aus dem Barockgarten Großsedlitz nur dann vermieden werden kann, wenn für die geplanten Bauflächen D2 und D3 die aufgezeigte Höhenbegrenzung (inkl. aller Dachaufbauten oder auskragenden Bauteile) von 197 m NHN in den Sichtkorridoren eingehalten wird [...]“. Demzufolge ist eine Überschreitung von 197 m NHN durch technische Aufbauten, wie u. a. Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie (Solar-, Photovoltaik-, Windkraftanlagen), in den Baufeldern D2 und D3 auszuschließen. Die Begründung zum Bebauungsplan dient lediglich der Erläuterung und besitzt keinen Festsetzungscharakter gegenüber jedermann.

Es sind geeignete konkrete Festsetzungen zu treffen, dass bauliche Anlagen einschließlich dem festgesetzten Umspannwerk mit sämtlichen Aufbauten und technischen Komponenten eine Maximalhöhe von 197 m NHN nicht überschreiten.

Im vorliegenden Entwurf ist erneut festzustellen, dass zwingende Festsetzungen zum Ausschluss glänzender, reflektierender Dachmaterialien im Geltungsbereich sowie zur Anordnung von Werbeanlagen (Ausschluss), speziell in den Sichtachsenbereichen nicht erfolgt sind.

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen insbesondere im Bereich der Sichtachsen zur Fassadenfarbe und Fassadenmaterialität zu ergänzen. Dabei sind metallische, glänzende, grelle Farben und Materialien auszuschließen.

Grundsätzlich kann dem Ansinnen der Umsetzung von erneuerbaren Energien, einschließlich Dachbegrünungen gefolgt werden, jedoch ist nach unserer Auffassung die Festsetzung TF 28 inhaltlich nicht nachvollziehbar, inwieweit es sich hier um den gesamten Geltungsbereich des Planungsgebietes oder einzelne bauliche Anlagen handelt. Unabhängig davon bedarf es für die Zulässigkeit bzw. den Ausschluss von erneuerbaren Energien im Bereich der Sichtachsen S1 bis S3 konkreter vollziehbarer Festsetzungen hinsichtlich der festgelegten Maximalhöhe von 197 m NHN.

- 2. Faunabrücke:

Wie unter Forderung Punkt 1 dargelegt, wird im „Fachteil Sichtachsen und Landschaftsbild zum Bebauungsplan Nr. 1.1, „Technologiepark Feistenberg“ vom 28.04.2023, 197 m NHN als maximale Höhe zur Freihaltung der Sichtachsen beschrieben.

Anhand des Planes 15.3/1 mit Stand vom 02.05.2023 ist festzustellen, dass die geplante Faunabrücke innerhalb der Sichtachsen 1 und 2 liegt. Die vorgegebene Maximalhöhe wird in beiden Sichtachsen überschritten. In der Sichtachse S1 mit 196,5 m NHN, zzgl. 2,5 m Blendschutzwand, sowie in der Sichtachse (S2) mit 199,4 m NHN, zzgl. blickdichter Blendschutzwand mit 2,5 m.

Die Blendschutzwand ist in der Plandarstellung zur Faunabrücke im Längsschnitt der Brücke mit darzustellen.

Auch im Geländeschnitt S1-Planung, Abbildung 8, S. 13 in o. g. Fachteil, ist bereits eine Überschreitung der Maximalhöhe durch den blickdichten Blendschutz erkennbar.

Im Weiteren wird auf die unter Forderungen Punkt 4 dieser Stellungnahme genannten Ausführungen zur Visualisierung verwiesen.



- 3. Sichtachsen:

Die nördliche Grenze der Sichtachse „S1 – Stille Musik“ wird im vorliegenden Entwurf lediglich als „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Maß der Nutzung (§ 16 Abs. 15 BauNVO)“ angegeben.

Die Hauptsichtachsenkorridore sind in der Planzeichnung nachrichtlich kenntlich zu machen.

Insbesondere sollten die Sichtachsen S1 bis S3, wie in der Übersicht Kompensationen – Stand 07.07.22 - auch in der Planzeichnung aus Gründen der Nachvollziehbarkeit nachrichtlich übernommen werden.

- 4. Visualisierung:

Die vorliegenden Geländeschnitte zum Nachweis zur Freihaltung der Sichtachsen sind 10-fach verkleinert, sodass eine Einordnung der Planung in die tatsächlichen Gegebenheiten nicht ausreichend abgebildet wird sowie nicht nachvollziehbar ist. Diese Darstellungen haben daher wenig Aussagekraft, welche Wirkung im tatsächlich vorhandenen Gelände entsteht.

Auf Grund des Fehlens einer realistischen Visualisierung der geplanten Bebauung für die Bauflächen, mit ihren jeweilig aufgezeigten Höhenbegrenzungen, (darin eingeschlossen Dachaufbauten oder auskragenden Bauteile) ist eine abschließende Prüfung und Beurteilung der erheblichen dauerhaften Beeinträchtigungen des bedeutenden Kulturdenkmals Barockgarten Großsedlitz einschließlich seiner Sichtbezüge und bewegter Sichtfelder in die Kulturlandschaft Pirna mit Schloss Sonnenstein, Landschloss Zuschendorf, Dohna und Schloss Weesenstein, sowie dem Landschaftsschutzgebiets „Großsedlitzer Elbhänge und Hochflächen“ nicht gegeben. Der Sachverhalt ist nachzuholen.

Auch das animierte platte Geländemodell auf der Internetseite des Zweckverbandes lässt eine objektive Betrachtung des Vorhabengebietes nicht zu und eine angebrachte Sorgfalt nicht erkennen.

- 5. Bodenfunde:

In den Ausführungen der Gesamtstellungnahme vom 24.08.2020 geforderte Übernahme des nachfolgenden Passus ist bisher nicht erfolgt und somit in den Planunterlagen entsprechend zu ergänzen:

„Der Bauherr hat für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen.“

- 6. Rechtsgrundlage:

Das Sächsische Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) ist in die Auflistung der Rechtsgrundlagen unter Punkt 7.1 der Begründung zum Bebauungsplan, Unterlage S. 135, sowie auf dem Plan 01.1 Bebauungsplan-Rechtsplan mit aufzuführen.

Hinweise

- Wie im Dunkelkonzept zum Grünordnungsplan dargestellt, wird eine winklige Abstrahlung der Gebäude zum Erdboden angenommen. Die Streuwirkung von Licht in die Horizontale bleibt hier außer Betracht. Dabei sind in den ausgewiesenen Bauflächen unter Textliche Festsetzungen TF 2 und TF 3 auch andere Einrichtungen, wie Betriebswohnungen (TF 2) oder Ge-

schäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude neben kirchlichen Einrichtungen ausnahmsweise zulassungsfähig. Es ist davon auszugehen, dass das Licht bei Raumnutzung in höheren Etagen und ggf. Nachtschichten in die Umgebung abstrahlt.

Auch wenn der Park zurzeit nicht im Winter geöffnet ist, kann es für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden, dass sich dies ändert.

- Pläne in Papierform:
Das Referat Denkmalschutz benötigt als Vergleichsbasis und Beurteilungsgrundlage folgende Papierexemplare der Planung zum Verbleib – dahingehend wird um Nachreichung gebeten:
 - Bebauungsplan mit Stand vom 02.05.2023
 - Textliche Festsetzungen
 - Begründung
 - Straßenquerschnitte mit Höhenangaben
 - 03.15.3 Neubau Faunabrücke (BW 4a) Bauwerksskizzen Grünordnungsplan Planung, Übersicht Kompensationen, Kartennummer 3 vom 07.07.2022
 - Grünordnungsplan, Kartennummer 2 vom 02.05.2022

Naturschutz

Seitens der unteren Naturschutzbehörde ergehen nachfolgende Hinweise und Forderungen.

- Nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde (uNB) ist der Entwurf des Bebauungsplanes hinsichtlich der zu vertretenen Belange genehmigungsfähig, wenn die folgenden Forderungen im weiteren Verfahrensverlauf umgesetzt werden. Zudem sind nachfolgende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen.
- Hinsichtlich der Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet kann noch keine abschließende Entscheidung getroffen werden, da die Verbände eine Beteiligungsfrist bis zum 08.09.2023 hatten, um sich zum Ausgliederungsantrag zu äußern. Der danach vorzunehmende Abwägungsvorschlag seitens den Zweckverbandes IndustriePark Oberelbe ist noch zu prüfen und das Ausgliederungsverfahren daraufhin zu bearbeiten.

Forderungen

Die folgenden, ergänzenden Festsetzungen sind sinngemäß in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:

- Festsetzung Aa

Die im Grünordnungsplan beschriebenen CEF-Maßnahmen sind als textliche Festsetzung aufzunehmen. Diese sind:

- CEF 1:
 - Neuerrichtung der Faunabrücke inklusive Leitstrukturen – K30
 - Ertüchtigung des Wilddurchlasses (Ökodurchlass) – K..., K...
 - alle „Transferkorridore für Fledermaus- und andere Arten“ innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Zu den Transferkorridoren gehören:
 - Anlage von Gehölz-/Heckenstrukturen mit Fauna-Leitfunktion
 - Anlage baumreiche Landschaftshecke zum Vogelschutz
 - Anlage blütenreiche Strauchhecke zum Insektenschutz

- Anlage von straßenbegleitenden Gehölzstreifen – hier nur K7
 - Hop-Over
 - Errichtung Kollisionsschutzzaun/Leiteinrichtung Fledermaus
 - Anlage extensives Grünland
 - Entwicklung von Feuchtgrünland – K13
 - Pflege/Umwandlung in extensives Grünland – K35
 - Errichtung von Blendschutzwänden
 - Errichtung von Blendschutzeinrichtungen
- CEF 2:
 - Ausgleich der Feldlerchenbrutplätze (Externe Maßnahme in Fürstenwalde)
 - CEF 3:
 - Anlage von Haufwerken für Zauneidechsen – auf den Flächen K6, K14, K16, K24
 - CEF 4:
 - Schaffung Ersatzhabitate Fledermaus – in „Hecke Bestand“ zwischen K6 und K5 Ost
 - CEF 5:
 - Schaffung von Gehölzstrukturen – K17

Im Text dieser Festsetzung der CEF-Maßnahmen sind die Bezeichnungen der flächengleichen Kompensationsmaßnahmen (K...) zu ergänzen.

- Festsetzung Ab

Alle Kompensationsmaßnahmen und VK-Maßnahmen aus dem Grünordnungsplan (GOP) und alle Vermeidungsmaßnahmen aus dem Artenschutzfachbeitrag sind in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Diese sind vollständig mit ihren Maßnahmenbezeichnungen aufzuführen.

- Festsetzung B

Die Bezeichnungen „CEF“ sind in der Planzeichnung zu ergänzen. Die Transferkorridore sind bisher noch nicht bezeichnet.

- Festsetzung C

Die Maßnahmen der Blendschutzwände müssen eindeutig über eine Kennung in der Planzeichnung gekennzeichnet werden und über diese Kennung in den textlichen Festsetzungen verankert sein. Die Planunterlagen sind diesbezüglich aufeinander abzustimmen. Damit wird die örtliche Lage der Blendschutzwände in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen festgesetzt.

Als Beispiel einer solchen textlichen Festsetzung könnte folgendes dienen:

„Zwischen K5West und K6 ist eine 3 m hohe und ca. 200 m lange Blendschutzwand zu errichten. Zwischen K5Ost und K6 ist eine 3 m hohe und ca. 200 m lange Blendschutzwand zu errichten.“

- Festsetzung D

Die Maßnahmen der Blendschutzeinrichtungen, Hainbuchendoppelreihe, müssen eindeutig über eine Kennung in der Planzeichnung gekennzeichnet werden und über diese Kennung in den textlichen Festsetzungen verankert sein. Die Planunterlagen sind diesbezüglich auf ei-

inander abzustimmen. Damit wird die örtliche Lage der Blendschutzeinrichtungen in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen festgesetzt.

- Festsetzung E

Die TF 27 ist inhaltlich anzupassen. Sobald die Gehölzpflanzen hinsichtlich Höhe und Dichte die Funktion des Blendschutzes gemäß dem Dunkelkonzept erfüllen, sind die Blendschutzwände zurückzubauen.

- Festsetzung F

„Der Wilddurchlass/Ökodurchlass wird geringfügig verlängert und der nördlich angrenzende Grünverbund wird verbreitert.“ Diese Maßnahme zur Ertüchtigung des Wilddurchlasses ist in einem gemeinsamen Protokoll vom 23.02.2023 enthalten. Zusätzlich dazu gibt es einen Bauwerksplan und weitere Pläne in den Unterlagen. Die Maßnahme bedarf einer detaillierteren Festsetzung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, sowie einer K-Nummer im GOP und des Eintrages der K-Nr. und CEF in die Planzeichnung.

- Festsetzung G

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 BauGB können Festsetzungen getroffen werden, die Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände als unzulässig erklären.

Im Voraus einer Bebauung/Nutzung der östlichen Baufelder C2.1, C2.2, C1.2, C1.1, D1.1, D1.2, D1.3, D2.4, D2.3 müssen alle Kompensationsmaßnahmen (K...) von CEF 1, welche die östlich um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.1 herumführenden „Transferkorridore für Fledermaus- und andere Arten“ bilden, sowie die Ertüchtigung des Wilddurchlasses, sowie CEF 4, CEF 3 in K6, CEF 3 in K14 als auch CEF 5 funktionstüchtig umgesetzt sein.

Gemeint sind damit die Transferkorridore vom Eulengrund über das Regenrückhaltebecken zum Wilddurchlass/Ökodurchlass zum Hospitalbusch und vom Wilddurchlass entlang des Motorcrossplatzes zum Hopp Over über die Dippoldiswalder Straße (dazu zählen u. a. K9, K12, K27, K11, K15, K28, K8, K35, K14, K4, K3, K6, K5, K2, K1, K16, K17, K38)

Siehe auch untenstehenden Hinweis Nr. 2.

Alle dazugehörigen K-Maßnahmen sind in der Festsetzung aufzulisten.

- Festsetzung H

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 BauGB können Festsetzungen getroffen werden, die Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände als unzulässig erklären.

Im Voraus einer Bebauung/Nutzung der westlichen Baufelder C3.2, C3.1, D4.2, D4.1, D3, D2.1, D2.2 müssen alle Kompensationsmaßnahmen (K...) von CEF 1, welche die westlich um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.1 herumführenden „Transferkorridore für Fledermaus- und andere Arten“ bilden, sowie der Bau der Faunabrücke und ihrer Anbindung, sowie CEF 3 in K24 funktionstüchtig umgesetzt sein.

Gemeint sind die Transferkorridore vom Eulengrund südwestlich um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes herum, dann nördlich über die Faunabrücke und entlang der Dippoldiswal-



der Straße (dazu zählen u. a. K9, K12, K22, K34, K23, K36, K10, K25, K24, K26, K19, K30, K18, K7, K31, K36, K20, K21).

Alle dazugehörigen K-Maßnahmen sind in der Festsetzung aufzulisten.

- Festsetzung I

Vor Satzungsbeschluss ist für die externen Maßnahmen CEF 2 Ausgleich der Feldlerchenbrutplätze in Fürstenwalde der Nachweis der Flächenverfügbarkeit des Flächeneigentümers und des Flächennutzers der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen und bestätigen zu lassen. In der Teilstellungnahme der Bauleitplanung wurde bereits auf die rechtliche und tatsächliche Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen hingewiesen.

- Festsetzung J

Die Vorgaben hinsichtlich der Anlage und Pflege der CEF 2 „Ausgleich der Feldlerchenbrutplätze in Fürstenwalde“ aus dem Artenschutzfachbeitrag sind in einer neuen textlichen Festsetzung zu übernehmen. In die Festsetzung ist ebenfalls aufzunehmen:

- Die Maßnahme ist als CEF-Maßnahme vor Baubeginn der Erschließung umzusetzen und über mindestens 25 Jahre zu erhalten und zu pflegen. (siehe auch Hinweis Nr. 7 und Aussage im folgenden Teil Artenschutz dieser Teilstellungnahme zum Naturschutz)

- Festsetzung K

Vor Satzungsbeschluss ist für die externen Maßnahmen K22, K23, K34, K28, K15 der Nachweis der Flächenverfügbarkeit des Flächeneigentümers und des Flächennutzers der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen und bestätigen zu lassen. (siehe auch Hinweis Nr. 8)

- Festsetzung L

Per textlicher Festsetzung ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) festzulegen mit folgenden Anforderungen:

- Der Bauherr/Investor hat eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Die ÖBB berät den Investor während Planungsphase, Bauausführung und zu Betriebsbeginn. Der uNB sind die Kontaktdaten der ÖBB in der Planungsphase zu benennen. Die ÖBB hat vor Beginn der Arbeiten auf den Baufeldern die uNB ins Benehmen zu setzen, falls kein Bauantrag erforderlich ist. Der Investor prüft, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes und Dunkelkonzept hinsichtlich der Helligkeit der Transferkorridore in seiner individuellen Bauplanung erfüllt werden. Ist dies während der Bauphase oder während des Betriebes der Industrie- und Gewerbeanlage voraussichtlich nicht der Fall, so sind entsprechende Änderungen der Objektplanung durch den Investor erforderlich. Diese könnten beispielsweise sein:
 - Veränderung der Beleuchtungseinrichtungen des Betriebsgeländes hinsichtlich Lage, Lichtspektrum, Lichtstärke,
 - Errichtung von zusätzlichen Blendschutzwänden und
 - Pflanzungen.

Die ÖBB kontrolliert während der Bauphase die Einhaltung der artenschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Normen sowie die Einhaltung der Maßnahmen und Vorgaben aus dem Bebauungsplan und des Grünordnungsplanes. Zu Betriebsbeginn der Gewerbe oder Industrieanlage wird von der ÖBB kontrolliert, ob die Beleuchtung die



Vorgaben des Dunkelkonzeptes erfüllt. Die ÖBB erstattet der uNB kurze Berichte über ihre Arbeit. Dies ist unaufgefordert vor Baubeginn, nach Bauabschluss und beim Betriebsbeginn erforderlich. Weitere Berichte sind nur nach anlassbezogener Anfrage der uNB oder bei besonderen Vorkommnissen erforderlich.

- Für die Umsetzung der Erschließungsarbeiten (welche nach derzeitigem Stand voraussichtlich durch den Zweckverband erfolgen wird) ist eine ÖBB zu beauftragen. Sie hat dieselben Aufgaben wie oben aufgeführt.
- Die ÖBB Festsetzung nach TF 34 ist weiterhin notwendig.
- Eine ÖBB, welche bis zum Ende der Festsetzung für die CEF-Maßnahmen, 25 Jahre, die bauliche Funktionsfähigkeit der „Transferkorridore“ und der Querungsbauwerke der B 172 a und der Hopp-Over kontrolliert, ist festzusetzen. Sie kontrolliert im 2. Jahr nach Abschluss der Erschließung, im 4. im 6. Jahr und weiterhin alle 5 Jahre. Sie legt der uNB unaufgefordert jeweils einen kurzen Bericht vor.

Die aufgezeigten Punkte können hierbei entweder in passende Festsetzungen etabliert oder der ÖBB direkt zugewiesen werden. Die ausführliche Darlegung der Festsetzungen kann über die Begründung erfolgen. Es ist nur sicherzustellen, dass die rechtliche Dinglichkeit durch die Beschreibung innerhalb der Textlichen Festsetzungen weiterhin gegeben bleibt.

- Festsetzung M und Änderung der Planzeichnung für K18

Die Fläche K18 ist in der Planzeichnung als öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nummer 15 und Absatz 6 BauGB zu kennzeichnen. Es ist nicht ersichtlich, warum diese Fläche innerhalb der Baufläche liegt und nicht als Grünfläche ausgewiesen ist.

- Festsetzung N

In TF 22 ist zu ergänzen:

Die Grünlandflächen sind in der Regel als zweischürige Wiesen zu nutzen. Alternativ sind eine extensive Beweidung mit Nachmahd oder eine Mähweidenutzung möglich, mehrjährige Brachestadien oder mehrjährige Nutzung mit einem einzigen Nutzungsgang sind auszuschließen. Regelmäßige Mahd des Grünlandes sind in der 1. Schnittperiode von Ende Juni bis Anfang Juli und in der 2. Schnittperiode ab dem 15. September durchzuführen. Das Mähgut muss nach der Mahd mindestens 3-5 Tage auf den Flächen verbleiben.

Eine intensive oder künstliche Düngung des Grünlandes ist auszuschließen. Eine mäßige Düngung mit Festmist kann 5 Jahre nach Gründung für den Erhalt bestimmter Pflanzengesellschaften wie Glatthaferwiesen und/oder für den Reichtum an Kleintieren erfolgen.

Darüber hinaus sind jährlich wechselnd einzelne kleinere Teilflächen (jeweils ca. 1.000 m²) von der Mahd wie auch sonstiger Pflegemaßnahmen (insbesondere Walzen, Schleppen) auszunehmen.

- Festsetzung O

Die Festsetzung TF23 zu K13 ist zu ergänzen:

Zur Ausmagerung des Standortes erfolgt 5 Jahre lang eine zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr zwischen Ende Mai und Oktober unter Abtransport des Mähgutes und Verzicht auf Düngung. Nach 5 Jahren ist die Fläche ein- bis zweimal pro Jahr zwischen Juni und Oktober zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Danach erfolgt eine Mahdnutzung ein- bis zweimal pro Jahr zwischen Juni und Oktober, Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutz ist untersagt, kein Umbruch zur Neueinsaat, keine Nach- oder Übersaaten zugelassen. Das Bodenrelief darf nicht geebnet oder gewalzt werden.



- Festsetzung P

Die Festsetzung TF24 zu K35 ist zu ergänzen:

Das vorhandene Grünland ist durch geeignete Pflegemaßnahmen abzumagern. In den ersten 3-5 Jahren erfolgen mindestens drei Schnitte pro Jahr und Abtransport des Mähgutes zur Ausmagerung der Böden (Entwicklungszeit ca. 10 Jahre). Die Ausbringung von künstlichen oder organischen Düngern sowie Pflanzenschutzmittel ist untersagt.

Die weitere Bewirtschaftung des ausgemagerten Grünlandes (nach 10 Jahren) erfolgt entsprechend der angrenzenden Grünlandbewirtschaftung (vgl. Agrarumweltprogramm zur Entwicklung von Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft (EULLa) für artenreiches Grünland (DLR 2017).

Hinweise

- 1.: Hinweis zur Ökologische Baubegleitung:

Es wird dringend empfohlen, dass der Zweckverband IndustriePark Oberelbe eine koordinierende ÖBB einsetzt, die neben den Erschließungsaufgaben durch den Zweckverband auch die Bautätigkeiten auf den Baufeldern im Blick hat. Zumindest sollte sie als Ansprechpartner für die ÖBB-Beauftragten der Investoren/Bauherren fungieren.

- 2.: Korrektur im Dunkelkonzept:

Auf Seite 16 des Dunkelkonzeptes ist unter „Realisierung in 2 Stufen“ die falsche Reihenfolge angegeben, da es nicht entsprechend des Protokolls der AG Artenschutz mit der uNB zum Dunkelkonzept vom 23.02.2023 aktualisiert wurde. Der „Östliche Biotopverbund“ ist zuerst umzusetzen. Er muss als „Transferkorridor für Fledermaus- und andere Arten“ zwingend baulich funktionstüchtig sein, bevor die Arbeiten an den neuen Abfahrten an der B 172a und auf den entsprechenden ersten Baufeldern beginnen. Das Dunkelkonzept ist den Festlegungen im Protokoll anzupassen.

- 3.: In der Planzeichenerklärung und in der Planzeichnung ist die gestrichelte Linie für die angrenzenden, externen Maßnahmen K22 und K23 so schwach gedruckt, dass sie kaum erkennbar ist.

- 4.: In die Zuordnungsfestsetzungen sollten zur besseren Verständlichkeit neben den Flurstücksbezeichnungen auch die K-Nr. (Kompensationsmaßnahmennummer) ergänzt werden.

- 5.: Die Skizzen aus dem Protokoll AG Artenschutz mit der uNB vom 23.02.2023 sollten in den GOP und/oder die Begründung aufgenommen werden. Sie dienen dem besseren Verständnis. Sinnvoll wäre es, das Protokoll als Dokument anzufügen.
Hinweis auf einen Schreibfehler: Im Titel steht das falsche Jahr.

- 6.: In der Planzeichenerklärung ist unter der Überschrift „1. Leitung“ die NBS DD Prag aufgeführt.

- 7.: Vor dem Satzungsbeschluss muss für die externe Maßnahmen CEF 2 „Ausgleich der Feldlerchenbrutplätze in Fürstenwalde“ der städtebauliche Vertrag des Zweckverbandes zur Maßnahmenumsetzung und Pflege vorgelegt werden. Der Vertrag enthält die Vorgaben zur Maßnahmenumsetzung und die vorher mit der uNB abgestimmte Pflege. (siehe auch Forderung Festsetzung J)

- 8.: Vor dem Satzungsbeschluss muss für die externen Maßnahmen K22, K23, K34, K28, K15 der städtebauliche Vertrag des Zweckverbandes zur Maßnahmenumsetzung und Pflege vor-

gelegt werden. Der Vertrag enthält die Vorgaben zur Maßnahmenumsetzung und die vorher mit der uNB abgestimmte Pflege (siehe auch Forderung Festsetzung K).

- 9.: Der Abschluss von städtebaulichen Verträgen (Zweckverband mit Gartenlandschaftsbauern und Pflegefirmen, Zweckverband mit Investoren als Zusatz zum Kaufvertrag der Baufelder) scheint eine gangbare Lösung zu sein, die naturschutzfachlichen und –rechtlichen Vorgaben umzusetzen.

Falls der Zweckverband mit städtebaulichen Verträgen arbeiten möchte, so wird angeregt, die Begründung um ein Kapitel „*Vertragliche Präzisierung der Umsetzung der textlich festgesetzten Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, sowie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 und § 9 Abs. 1a BauGB*“ zu ergänzen. Hier können die Inhalte und das Procedere der Verträge grundsätzlich erläutert werden. Es wird empfohlen, dem Kapitel Musterverträge anzufügen.

Begründung der im Tenor genannten Genehmigungsfähigkeit

Wesentlicher Baustein zur Erlangung der Genehmigungsfähigkeit in Bezug auf das Naturschutzrecht für den Bebauungsplanes Nr. 1.1 "Technologiepark Feistenberg" sind die

- „Transferkorridore für Fledermaus- und andere Arten“
- ihre Fortführung als Querungsbauwerke der B 172 a (Faunabrücke und Ökodurchlass),
- die Hop-Over's über die Kreisstraße K 8772 und
- der Ausgleich der Feldlerchenbrutplätze,
- die Schaffung von Ersatzlebensräumen für Zauneidechsen,
- die Schaffung von Ersatzhabitate Fledermaus,
- die Schaffung von Gehölzstrukturen und
- die Umsetzung des Dunkelkonzeptes.

Diese haben als CEF-Maßnahmen zugleich wesentliche Funktionen für die Bereiche Artenschutz, Eingriffsregel, Landschaftsbild und FFH-Verträglichkeit. Synergieeffekte werden damit genutzt.

Die uNB schließt sich dem Fazit der FFH-VP an:

„Die FFH-Verträglichkeit ist gebunden an die Umsetzung aller Maßnahmen zur Schadensbegrenzung. Ein 10-jähriges Monitoring der Fledermausarten Mopsfledermaus, Kleine Hufeisennase und Bechsteinfledermaus wird empfohlen, um im Bedarfsfall angepasste Schutzmaßnahmen entwickeln zu können.“

Die Eingriffsbilanzierung im GOP ist ausgeglichen.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die Maßnahmen etwas verringert. Die Transferkorridore wirken hier positiv.

GOP und Artenschutzbeitrag und FFH-VP sind nicht in allen Punkten übereinstimmend. So sind die CEF-Maßnahmen im Text unterschiedlich benannt. Aus den Dokumenten geht nicht klar hervor, welche K-Maßnahmen zu CEF 1 gehören. Die Hop Over sind im Artenschutzfachbeitrag nicht als CEF enthalten, wohl aber im GOP. Ebenso der Ausbau/ die Ertüchtigung des Wilddurchlasses.

Es wird für unabdingbar gehalten, dass in den Festsetzungen jede Maßnahme namentlich benannt und ihre Umsetzung festgesetzt wird. So wird es in der Festsetzung Aa und Festsetzung Ab formuliert. In den weiteren Festsetzungen werden Details zur Umsetzung und zum Erhalt und zur Pflege festgesetzt.

Seit der Machbarkeitsstudie wird die Planung des Bebauungsplanes Nr. 1.0 „IndustriePark Oberelbe“ und des Bebauungsplanes Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg“ durch die uNB eng



begleitet. Die Hinweise in der Stellungnahme zur informellen Beteiligung aus dem Jahr 2022 wurden teilweise umgesetzt. Nicht umgesetzte Hinweise wurden von der uNB in diese Stellungnahme aufgenommen.

Begründung der Forderung nach weiteren textlichen Festsetzungen und der Anforderungen an die ÖBB

Inhaltlich ist das Konzept der Naturschutzmaßnahmen, wie es in den Unterlagen GOP, FFH-VP und Artenschutzbericht dargestellt wird, geeignet die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplannentwurfes hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Normen herzustellen.

Formal bestehen erhebliche Zweifel, ob die Naturschutzmaßnahmen in der durch den GOP vorgegebenen Weise umgesetzt werden, denn der GOP hat gegenüber den Investoren/Bauherren nicht dieselbe bindende Wirkung, wie die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung.

Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.1 sind die notwendigen Vorgaben zur Umsetzung und zur Pflege der Maßnahmen,

- einerseits entscheidend für das Gelingen der Umsetzung/Funktionsfähigkeit und damit für die Genehmigungsfähigkeit nach Artenschutzrecht und für die Vereinbarkeit des Bebauungsplanes mit den Erhaltungszielen Natura 2000 und wichtig zur Begründung einer möglichen Ausgliederung von Flächen aus dem LSG,
- andererseits sind die notwendigen Vorgaben sehr umfangreich und sie wurden nur zum Teil durch die aktuellen textlichen Festsetzungen rechtlich gesichert.

Daher ergeht die Forderung zu weiteren textliche Festsetzungen und der dringenden Empfehlung, die gegebenen Hinweise zu beachten.

Erst wenn die Umsetzung der Maßnahmen rechtlich gesichert ist, kann erwartet werden, dass die Maßnahmen als CEF- oder Artenschutzmaßnahmen im Sinne § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder als Kohärenzmaßnahmen im Sinne § 34 Abs. 5 BNatSchG oder als Vermeidungsmaßnahme oder als Kompensationsmaßnahme im Sinne § 14 ff BNatSchG nach ihrer materiellen Umsetzung funktionsfähig werden.

Die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung sollen gewährleisten, dass die Umsetzung der notwendigen Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nummer 20 und 25, nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 als auch nach § 9 Abs. 1a BauGB hinsichtlich

- ihrer baulichen (Umsetzung durch Pflanzung, Ansaat, Entwicklungspflege) Funktionsfähigkeit als östlicher „Transferkorridor für Fledermaus- und andere Arten“ wirksam sind, vor dem ersten Baubeginn in den Baufeldern,
- der zeitlichen Abfolge laut Protokoll „AG Artenschutz mit uNB vom 23.02.2023“,
- der Maßnahmenbeschreibung und Pflege laut dem GOP, Artenschutzbeitrag, FFH-VP,
- des Erhalts aller Maßnahmen für mindestens 25 Jahre,
- der Verpflichtung zu einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) nach den Vorgaben dieser Stellungnahme

gesichert ist.

Begründung der Forderungen zur Ökologischen Baubegleitung

Die ÖBB schon während der Planungsphase festzusetzen, ist geboten, da von einem Investor oder Architekt nicht in jedem Falle das Fachverständnis zu erwarten ist, die textlich festgesetzten

Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nummer 20 und 25 BauGB, sowie nach § 9 Abs. 1a BauGB so zu planen, dass sie funktionstüchtig werden. Kosten durch später notwendige Planänderungen sollen vermieden werden.

Begründung für die Festsetzung M und die Änderung der Planzeichnung für K18, Festsetzung N, Festsetzung O und für Festsetzung P

In der Planzeichnung ist die Fläche K18 als „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die Fläche ist als öffentliche Grünfläche festzusetzen, damit die Anlage und Pflegevorgaben durchgesetzt werden können. In der Bilanzierung ist sie so wie alle anderen extensiven Grünländer mit 22 WP bilanziert. Die Vorgaben hinsichtlich der Pflege sind für alle Grünlandmaßnahmen wichtig, denn nur so kann ein extensives blühreiches Grünland entstehen. Die Flächen gehören zur CEF 1. Blühreiches extensives Grünland ist notwendig, damit Insekten auf der Fläche sind. Fledermäuse müssen einen Anreiz haben, durch die mehr als 2 km langen Transferkorridore zu fliegen. Dieser wird durch das Nahrungsangebot an Insekten geschaffen. Somit ist die Pflege wichtig, um die Funktionalität der CEF-Maßnahme herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflege muss also in den Festsetzungen festgesetzt werden.

Hinweise für den Zeitpunkt nach dem Satzungsbeschluss / nach Beendigung des Bauleitplanverfahrens

- Zur Einspeisung der Daten in das Fachverfahren KoKa-Nat durch den Vorhabenträger oder durch ihn beauftragte Dritte (z.B. Planungsbüros):
Das Vorhaben Bebauungsplan 1.1 „Technologiepark Feistenberg“ ist mit Beschluss und Erlangen der Rechtskraft als Satzung einschließlich der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (textlich festgesetzten Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, sowie nach § 9 Abs. 1a BauGB) unaufgefordert vom Antragsteller bzw. einem von ihm beauftragten Planungsbüro in das Kompensationsflächenkataster der Umweltverwaltung Sachsen (KoKa-Nat – 3) einzupflegen.
Der dafür notwendige Gastzugang zum Fachprogramm wird unter Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde durch die LIST GmbH erteilt. Dieser externe Zugang ist zeitlich befristet. Nachdem die externe Bearbeitung beendet wurde, wird die Fachbehörde informiert und prüft die bearbeiteten Daten, um sie dann zu übernehmen, zu verwerfen oder erneut frei zu geben.

Fortführende Hinweise zur externen Bearbeitung sind dem Anwenderhandbuch zum Fachverfahren zu entnehmen. Dieses ist im Internet unter folgender URL eingestellt:

https://www.list.sachsen.de/download/KISS_KoKa-Nat_Handbuch.pdf

Erläuterung dazu:

Jeder Eingriffsverursacher bzw. Vorhabenträger ist zur Durchführung landschaftspflegerischer Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft und deren langfristige Sicherung verpflichtet.

Das Kompensationsflächenkataster (§ 11 Abs. 2 Sächsisches Naturschutzgesetz) dient der Erfassung von festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sowie von Flächen auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt wurden. In das Kataster können auch Flächen aufgenommen werden, die für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen geeignet sind.

Die Landkreise als untere Naturschutzbehörden sind zuständig für die Prüfung, Bewertung und Zustimmung der Kompensationsmaßnahmen und führen die entsprechenden Kompensationsflächenkataster.



- Karten in Papierform:
Das Referat Naturschutz benötigt eine eigene Fassung der naturschutzrelevanten Karten und der Planzeichnung (ohne TF) in Papierform. Die Karten werden für Ortstermine, Kontrollen und zur Bearbeitung von Stellungnahmen benötigt - Dazu zählen:
 - Planzeichnung
 - Grünordnungsplan - Bestandsplan
 - Grünordnungsplan - Maßnahmenplan
 - Grünordnungsplan – Kompensationsflächen anderer Vorhaben
 - Bauzeichnung Faunabrücke
 - Bauzeichnung Regenrückhaltebecken

Tenor nach Artenschutzrechtlichen Aspekten

Nach Einschätzung der uNB ist der Bebauungsplanentwurf hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange genehmigungsfähig, wenn die folgenden Forderungen im weiteren Verfahrensverlauf nach BauGB umgesetzt werden. Die folgenden Hinweise sollten in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Forderungen

- 1.: Für die im Schlosspark Rottwerndorf abzureißenden Gebäude von je 500 m² Grundfläche (Ersatzmaßnahme Bodenversiegelung) sind im Voraus artenschutzrechtliche Untersuchungen vorzunehmen und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zu planen. Enthalten die Gebäude Lebensstätten geschützter Arten, ist eine artenschutzrechtliche Befreiung für den Abriss bei der uNB zu beantragen.
- 2.: V10 - Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfronten der Gebäude im Baugebiet sind gemäß den Festlegungen des Artenschutzberichtes (MEP-Plan) hochwirksame Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen.
Angaben hierzu finden sich unter folgendem Link:
<https://www.dabonline.de/2020/10/19/todesfalle-glas-wie-vogelschlag-verhindern-voegel-fliegen-gegen-fassade/>
- 3.: Die Wirksamkeit der Maßnahme CEF 1, des ökologischen Durchlasses im Ostteil und der Leitstrukturen um das Gebiet ist durch ein Monitoring nach 1, 3, 6 und 10 Jahren zu überprüfen. Der Prüfraum ist mit der uNB abzustimmen.
- 4.: Für die Maßnahme CEF 2 (Feldlerche) ist das Pflegeregime mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Nach 2 und 4 Jahren ist ein Monitoring zur Besiedlung der Flächen durch die Feldlerche durchzuführen und der uNB zur Kenntnis zu geben.
- 5.: Die Maßnahme CEF 3 (Zauneidechsenfläche) ist mindestens 1 Jahr vor Beginn der Umsiedlung der Zauneidechsen fertigzustellen.
- 6.: Die Maßnahme CEF 4 sieht die Schaffung von 6 Stück Fledermausersatzquartieren für Fledermäuse in Form von Fledermauskästen des Typs 2FTH (Schwegler) vor. Es handelt sich um Gebäudekästen, die nur an Bauwerken befestigt werden können. Hier ist mit der uNB abzustimmen, wo und wie im Gebiet die Kästen befestigt werden können.



Begründung der Forderungen

Inhaltlich ist das Konzept der Naturschutzmaßnahmen, wie es in den Unterlagen und dem Artenschutzbericht dargestellt wird, geeignet, die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanentwurfes hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Normen herzustellen.

Formal bestehen erhebliche Zweifel, ob die Naturschutzmaßnahmen in der durch den GOP vorgegebenen Weise umgesetzt werden, denn der GOP hat gegenüber den Investoren/Bauherren nicht dieselbe bindende Wirkung, wie die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung.

Zu 1.

Die Gebäude in Rottwerndorf sind vor dem Abriss auf Lebensstätten geschützter Arten zu prüfen und die rechtswidrige Beseitigung regelmäßig besetzter Lebensstätten in Gebäuden zu verhindern bzw. durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (Verbotstatbestände gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG).

Zu 2.

Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag wurden unter kontrollierten Bedingungen experimentell überprüft und es haben sich dabei bestimmte Gestaltungen als hochwirksam erwiesen. In dem beigefügten Link finden sich Hinweise zu solchen Maßnahmen.

Zu 3.

Die zu schaffenden Leiteinrichtungen und Überflughilfen sind die Voraussetzung der artenschutzrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens. Ihre Wirksamkeit ist von besondere Bedeutung für die Sicherung des Habitatverbundes. Daher ist es wichtig im Rahmen des Monitorings die Wirksamkeit zu überprüfen, um gegebenenfalls erforderliche Nachbesserungen vornehmen zu können

Zu 4.

Der Verlust an Brutplätzen der Feldlerche muss zur Sicherung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ausgeglichen werden. Es muss sichergestellt sein, dass die dafür vorgesehenen Ersatzflächen einen optimalen Lebensraum für die Feldlerche bieten, um eine maximal Brutdichte zu erreichen (1 BP/ha). Dafür ist die Pflege und Begrünung der Flächen von entscheidender Bedeutung. Hierfür ist ein Monitoring unverzichtbar, um das geplante Ziel über eine angepasste Bewirtschaftung zu erreichen, die gegebenenfalls den konkreten örtlichen Bedingungen angepasst werden muss.

Zu 5.

Die Habitate, welche für die umgesiedelten Zauneidechsen zu schaffen sind, müssen sich mit der gewünschten Vegetation und den für die Eidechsen erforderlichen Beutetieren besiedeln. Dafür wird mindestens eine Vegetationsperiode benötigt, bevor mit der Umsetzung der Tiere begonnen werden kann.

Zu 6.

Die ausgewählten Kastentypen sind geeignet, die im Zuge der Brückenarbeiten verlustigen Zwischenquartiere von Fledermäusen (Großes Mausohr) zu ersetzen. Aber da es sich bei den Brückenquartieren um Quartiere in Bauwerken handelt, müssen vergleichbare Ersatzquartiere geschaffen werden. Gebäudekästen an Bäumen eignen sich nicht dafür. Entweder werden geeignete Stellen an baulichen Anlagen gefunden oder es muss eine Lösung in Form eines Fledermausturmes (Stahlmast) gefunden werden. Dafür eignen sich durchaus auch die bewährten 2 FTH-Kästen.



Forsthoheit

Waldumwandlung – Regenwasserableitung in das Seidewitztal

An mehreren Stellen wird angegeben, dass für die Regenwasserableitung der Hang südlich der Straßenbrücke (B 172n) vorgesehen ist. Rund 600 m² Böschungswald sollen in Anspruch genommen werden (Begründung Seite 66).

Aus forstrechtlicher Sicht ist zu prüfen, ob es sich um Wald im Sinne des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) handelt. Zur Wahrung forstlicher Belange ist die Forstbehörde hier in die Detailplanung einzubeziehen (genaue Lage Regenwasserkanal etc.).

Bei einer Waldinanspruchnahme wäre ein Waldumwandlungsverfahren gemäß § 8 SächsWaldG zu führen, dabei sind u. a. naturschutzrechtliche Fragen zu prüfen. Das Verfahren ist ergebnisoffen. Grundsätzlich ist der Verlust der Waldfläche im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Hinzu kommt je besonderer oder gesetzlicher Waldfunktion (entsprechend der Ergebnisse der Waldfunktionenkartierung) ein Zuschlagsfaktor von 0,2.

Breite der Gehölzstreifen

Bei der Anlage von Gehölzstreifen ist darauf zu achten, dass diese in der Nähe von Baufeldern eine Breite von weniger als 20 m haben.

Grund: Ab 20 m Breite können sich die Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu Wald im Sinne des SächsWaldG entwickeln. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG ist zwischen Wald und Gebäuden bzw. baulichen Anlagen mit Feuerstätten ein Abstand von mindestens 30 m einzuhalten. Unter diesem Gesichtspunkt sind die Flächen K25 und eventuell K19 zu prüfen.

Hinweise zur Baumartenwahl

- Die Weißdorn-Arten zählen zu den hochanfälligen Wirtspflanzen des Feuerbrandes. Wenn es im Umfeld von 500 m Baumschulen, Obstplantagen oder Streuobstwiesen mit Apfel- und Birnbäumen (ebenfalls Wirtspflanzen) gibt, sollte auf die Pflanzung von *Crataegus* verzichtet werden.

Quellen: <https://www.lfl.bayern.de/ips/kleingarten/035205/>

<https://www.landwirtschaft.sachsen.de/feuerbrand-45950.html?cp=%7B%22accordion-content-45961%22%3A%7B%22%22%3Atrue%7D%2C%22previousOpen%22%3A%7B%22group%22%3A%22accordion-content-45961%22%2C%22idx%22%3A2%7D%7D>

<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/11722/documents/30516>

- Der Wollige Schneeball ist in Sachsen nicht einheimisch.
- Die Schwarze Heckenkirsche ist in Sachsen hauptsächlich im Bergland verbreitet. Die Rote Heckenkirsche kommt im Umfeld des Elbtals vor.
- Beim Hartriegel sollte ausdrücklich der Blutrote Hartriegel (*Cornus sanguinea*) benannt werden.
- Die Kirsch-Pflaume (*Prunus cerasifera*) ist in Deutschland nicht einheimisch und daher für Kompensationsflächen nicht geeignet.

Die Pflanzliste 7 sollte sinngemäß noch um den Passus „gilt nicht für Kompensationsflächen“ ergänzt werden.

Grund: Es sind mehrere nicht heimische Arten benannt, die aber im Hinblick auf die extremeren Bedingungen um Stellplätze etc. geeignet sind bzw. sein können.



Anmerkung: In Anbetracht des Klimawandels, der Stoffeinträge (z. B. Salze), der Bodenveränderungen, der nicht vorhersehbaren Pflanzenkrankheiten usw. erscheint die Liste recht kurz. Bei Bedarf kann die Forstbehörde Hinweise zu wahrscheinlich geeigneten Arten geben.

Immissionsschutz

Eine fachlich abschließende Stellungnahme kann derzeit immer noch nicht gegeben werden.

Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen zum Bebauungsplan sowie der Verkehrsplanung Bedenken, da die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 im Bereich Dippoldiswalder Str./ Feistenbergstraße um 13 dB(A) am Tage und um 10 dB(A) in der Nacht überschritten werden.

Es wurde eine überarbeitete Schallimmissionsprognose zur Geräuschkontingentierung durch das Ingenieurbüro Gfl Gesellschaft für Immissionsschutz mit der Bericht-Nr. P21-015/B2 vom 15.06.2022 eingebracht. Die Erkenntnisse aus dem Gutachten wurden auch in den textlichen Festsetzungen verankert.

Das zum damaligen Zeitpunkt ebenfalls schon erstellte schalltechnische Gutachten zur Untersuchung der Verkehrswege, ebenfalls vom Ingenieurbüro Gfl mit der Bericht-Nr.: P21-015/E1-Verkehr vom 15.07.2022 wurde derzeit erst dem Referat Immissionsschutz zur Kenntnis vorgelegt. Dieses Gutachten liegt nur als **Entwurf** vor.

Aus den derzeitigen Ergebnissen des Gutachtens ist zu entnehmen, dass die Immissionsbelastungen durch den Straßenverkehr im Zuge des Bebauungsplanes an der Kreisstraße K 8772-2 im Bereich Dippoldiswalder Str./ Feistenbergstraße um bis zu 4,6 dB(A) am Tage und um 4,5 dB(A) in der Nacht zunehmen. **Im Zuge dessen, werden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 in diesem Bereich um 13 dB(A) am Tage und um 10 dB(A) in der Nacht überschritten.**

Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz für die Dippoldiswalder Straße und die weiteren betroffenen Gebiete wurden nicht vorgeschlagen.

Wie bereits in den vorangegangenen Stellungnahmen abgeschätzt wurde, kommt es in den Wohngebieten entlang der Dippoldiswalder Straße zu gravierenden Änderungen der Verkehrsgeschäftbelastung.

Um eine endgültige Stellungnahme abgeben zu können, sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorzuschlagen, die in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen sind bzw. durch entsprechende rechtliche Verträge den betroffenen Bürgern zuerkannt werden.

Dabei sind vorrangig aktive vor passiven Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und aufzunehmen.

Nochmals ist anzumerken, dass in den textlichen Festsetzungen zu TF 2 auf eine Wohnnutzung für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber verzichtet werden sollte, um die Teilfläche des einzigen (GI) nicht weiter in den Schallimmissionen einzuschränken.

Nach den in der Schallimmissionsprognose zu den gewerblichen Anlagen aufgezeigten Emissionskontingenten handelt es sich eher um ein Gewerbegebiet als um ein Industriegebiet. Es wird dahingehend um Klarstellung des Widerspruches gebeten.

Begründung

Durch den Bau eines Industrieparks werden gewerbliche Einrichtungen mit hoher Geräuschbelastung bzw. hohem Verkehrsaufkommen angesprochen. Um die Zuwegungen dieser Firmen zu



gewährleisten, sind entsprechende Verkehrswege notwendig. Der Ausbau der K 8772 gehört anscheinend dazu. Im Untersuchungsgebiet werden vom Nullfall zum Planfall die Geräuschimmissionen durch den Fahrverkehr wesentlich erhöht.

Eine Änderung des Verkehrsweges gilt als wesentlich, wenn eine Straße um einen oder mehrere Fahrstreifen erweitert wird, oder wenn durch erhebliche bauliche Eingriffe der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) tags bzw. mindestens 60 dB(A) nachts steigt. Dies ist hier zutreffend.

Ein Entwurf zu den Geräuschbelastungen durch den Fahrverkehr wurde mit dieser Beteiligung nachgereicht. Es wurden jedoch keine Varianten von Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 vorgestellt.

Die Emissionskontingente der einzelnen Teilflächen werden so zur Kenntnis genommen. Aus diesen Emissionskontingenten ergibt sich der Nachweis, dass es sich lediglich um Kontingente für ein Gewerbegebiet handelt, mit Ausnahme der einen Teilfläche die als „GI“ ausgewiesen wurde.

Sollten die umliegenden Teilflächen um das „GI“, als Ausnahmeregelung Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber erteilt bekommen, so wird ein entsprechender Nachtbetrieb auf der GI-Fläche fraglich.

Gewässerschutz

Das Referat Gewässerschutz äußert wie folgt zum Bebauungsplan:

Feststellungen

- Die Trinkwasserversorgung ist auf einem niedrigen Niveau gesichert. Für die Ansiedlung von Unternehmen mit einem mittleren oder hohen Trinkwasserverbrauch für Mitarbeiter und/oder Produktion stehen derzeit keine Kapazitäten zu Verfügung.
- Die Niederschlagsentwässerung für das angestrebte Schutzziel der Rückhaltung (Starkregenereignis mit T=100 a) ist gesichert. Die Erreichung dieses Schutzzieles bedeutet für den Zweckverband und die künftigen Nutzer erhebliche Aufwendungen, um den Rückhalt bei erheblich eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten zu gewährleisten.
- Die Schmutzwasserentsorgung ist nur für den Mindestschmutzwasseranfall (17,26 l/s) über die Kanäle der Stadtwerke Pirna (SWP) gesichert.
Letzter von der Wasserbehörde bestätigter Wert beträgt 22 l/s (17 l/s Trockenwetter und 5 l/s Fremdwasser). Ggf. größere Anfallmengen (z. B. Szenario 2) können gegenwärtig nicht von den Stadtwerken über bestehende Kanäle bewältigt werden.
Die Kanaldimensionierung wird bereits auf einen größeren Schmutzwasseranfall ausgelegt, um Erweiterungsmöglichkeiten bei Erhöhung der Überleitungskapazität der SWP zu haben.
- Nicht geplant ist die Möglichkeit, Industrieabwasser zu entsorgen.
Das bedeutet, dass sich auf den Flächen kein Unternehmen ansiedeln kann, das die Notwendigkeit hat, industrielles Abwasser zu entsorgen. Die SWP kann eine Aufnahme von Abwasser nicht anbieten (kein ausreichendes Kanalnetz), der Bau einer Kläranlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht geplant. Auch wäre die in einer Vorstufe geprüfte Einleitung in die Seidewitz nicht erlaubnisfähig. Weitere Möglichkeiten wurden nicht untersucht.



Dieser Sachverhalt wird aber die Auswahl an Ansiedlungen ggf. erheblich einschränken bzw. weitere erhebliche Aufwendungen bedeuten.

- Vor Baubeginn auf den einzelnen Baufeldern müssen die entsprechenden Genehmigungen/Erlaubnisse für die öffentliche Erschließung z. B. für das zentrale Regenrückhaltebecken, die Verwallung oder die Einleitung des Niederschlagswassers in die Seidewitz vorliegen und die hier zugehörigen Anlagen errichtet und funktionsfähig sein.
Die konkrete Gestaltung der „Ableitungstrasse“ vom Regenrückhaltebecken (RRB) bis zum Vorfluter (Seidewitz) gemäß der gewählten Vorzugsvariante AE3a wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens genauer zu untersuchen sein. Insbesondere die konstruktiven Lösungen für Kaskade, Tosbecken und Einleitstelle und deren qualifizierte Bemessung, aber auch die exakte Lage und Eingliederung dieser geplanten Anlagen/Bauwerke in den Hochwasserabflussquerschnitt bzw. das Überschwemmungsgebiet der Seidewitz werden sorgfältig zu prüfen sein (den Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg“ ist lediglich, sicher der noch frühen Planungsphase/Vorplanung geschuldet, eine grobe Vordimensionierung zu entnehmen).

Textliche Festsetzungen

- TF 14:
Die Festsetzung bindet die künftigen Bauherren und entspricht dem Rückhaltegebot für Niederschlagswasser (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).
Der beauftragte Planer für das jeweilige Vorhaben hat im Rahmen der notwendigen Anzeige- und Genehmigungsverfahren die konkrete Umsetzung der Festsetzung nachzuweisen und ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse/Genehmigungen vor Baubeginn rechtzeitig einzuholen.
Grundlage der Planung für die Baufelder können die Datenblätter für die Baufelder bilden. Weitere Hinweise folgen unten.
- TF 28:
Die Festsetzung schränkt die Annahmen des Planers zur generellen Ausstattung der bebauten Flächen mit Gründächern ein. Gegebenenfalls können hier Gebäude ohne Gründach (z. B. ausschließlich Satteldach oder vollständige Nutzung für technische Einrichtungen) errichtet werden, was aber den Aufwand für die Niederschlagsrückhaltung deutlich erhöht, da auf vielen Flächen keine bzw. eingeschränkte Versickerung möglich ist.
- TF 29:
Die hier beschriebene Befestigungsart von Wegen und PKW-Parkplätzen widerspricht dem in anderen Planteilen angeführten Handlungsgrundsatz des Regenwassers von Straßen- und Verkehrsflächen der Baufelder, wonach dieses zu sammeln, über das öffentliche Kanalnetz abzuleiten und dem zentralen Regenklärbecken zur Behandlung zuzuführen ist. Der Sachverhalt ist klarzustellen und in allen Planteilen entsprechend zu ändern.

Überarbeitungserfordernisse

- Die Angaben bzgl. der geplanten Verwallung zur Ableitung des oberirdisch abfließenden Regenwassers entlang der Gebietsgrenze bis zum Standort des RRB sind im weiteren Planungsverlauf näher zu spezifizieren.
Nachzuweisen ist, dass die in der Planzeichnung dargestellten Flächen für den Anfall von Niederschlagswasser ausreichen, die auftretenden Mengen schadlos in das RRB abzuleiten (Ausführung, Höhe, Neigung...).
- Nach der Ermittlung ist die Planzeichnung ggf. anzupassen (siehe nachfolgenden Hinweis 4)



- Die in dem Wasserrahmenrichtlinie(WRRL)-Fachbeitrag Tabelle 10 angeführten positiven Auswirkungen der gesammelten Einleitung des Niederschlagswassers vom gesamten Gelände des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Wasserhaushalt und Durchgängigkeit der Seidewitz sind nicht nachvollziehbar. Die Inhalte sind grundlegend zu prüfen und zu überarbeiten. Die Ergebnisse müssen mit den Inhalten und Ergebnissen der dazugehörigen Kapitel konsistent sein und dort nachvollziehbar erläutert werden. Erforderlich wäre auch der konkrete Bezug auf den betreffenden Oberflächenwasserkörper und nicht eine verallgemeinernde Aussage auf „die Wasserkörper“.
- Im Umweltbericht wird ausgeführt, dass sich der Grundwasserkörper DESN_EL 1-1-2 Elbe in einem guten mengenmäßigen Zustand sowie in einem schlechten chemischen Zustand befindet. Dies trifft jedoch nicht zu:
Der Grundwasserkörper DESN_EL 1-1-2 Elbe befindet sich gemäß dem aktuellen Bewirtschaftungsplan in einem guten chemischen Zustand; der mengenmäßige Zustand wird derzeit hingegen mit „nicht gut“ bewertet.
Die Ausführungen im Umweltbericht sind diesbezüglich zu korrigieren. Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Grundwasserkörper DESN_EL 1-1-2 Elbe ist auf Grundlage des Zustands des Grundwasserkörpers im aktuellen Bewirtschaftungsplan 2022 – 2027 zu bewerten.
- SUP/Umweltbericht: Zum Schutzgut Wasser sind die Ziele unzureichend dargestellt. Mindestens sollte sich für eine Bewertung an den §§ 5 & 6 WHG orientiert werden.
In der Bewertung kann eine Steinkaskade mit Tosbecken nicht einer naturnahen Gestaltung im Böschungsbereich zugeordnet werden.
- Die der Dimensionierung des Regenwasseranfalls zugrunde gelegten Spitzenabflussbeiwerte ψ_s für Zufahrt/Weg/Straße werden für die Baufelder mit 0,8 angegeben, für Straße mit Gehweg und sonstiges mit 0,74. Die angenommenen Spitzenabflussbeiwerte erscheinen zu gering (Asphalt, fugenloser Beton hat einen mittleren Abflussbeiwert von 0,9, der Spitzenabflussbeiwert liegt bei 1,0).
Für die Dimensionierung des Rückhalteriums wurden die korrekten Abflussbeiwerte angesetzt. Es ist aufgrund der geplanten Industrieansiedlungen zu erwarten, dass die Verkehrsflächen überwiegend asphaltiert werden. Bei Beibehaltung des geringeren Abflussbeiwertes sind entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Anderenfalls sind für die Berechnungen höhere Abflussbeiwerte anzunehmen, um eine Unterdimensionierung des Kanalnetzes zu verhindern.
- Gleiches gilt für den Abschnitt zur Regenwasserbehandlung. Hier werden die mittleren Abflussbeiwerte für Zufahrt/Weg/Straße für die Baufelder ebenfalls mit 0,8 angegeben und sind gegebenenfalls zu gering angesetzt.
- Die im Erläuterungsbericht dargestellten Abbildungen 26 und 27 weisen einen Muldenüberlauf vom Regenklärbecken (RKB) in die Zisterne aus. Dieser ist fraglich - behandlungsbedürftiges Wasser aus dem RKB sollte nicht unbehandelt in die Zisternen geleitet werden. Der Sachverhalt ist klarzustellen.
- Aufgrund der bisher erfolgten Gespräche und Planänderungen finden sich in den Unterlagen unterschiedliche Angaben, die zu vereinheitlichen und auf den aktuellen Planungsstand zu bringen sind. Das betrifft z. B.:
 - Das Regenrückhaltebecken soll 70.000 m³ fassen. An vielen Stellen der Unterlagen sind noch andere Daten zu finden (Beitrag Wasserrahmenrichtlinie, Grünordnungsplan...).



- Begründung zum Plan S. 67: „Die fett gedruckten Maßnahmen“ als Bewirtschaftungsmaßnahmen sind nicht ersichtlich, da sie nicht fett gedruckt sind.

Hinweise

Grundsätzlich ist gegenüber dem Vorhabenträger der Hinweis zu geben, dass für künftige Projekte auf der Fläche die Bereitstellung des Wassers und Entsorgung des Abwassers frühzeitig beinhaltet und die nötigen Kapazitäten entwickelt werden.

- 1.: Im Ergebnis der Festsetzung (TF 14) wurden für die einzelnen Baufelder teilweise sehr große Retentionsvolumina für die Rückhaltung von 30 % des bei einem Starkregenereignis mit $T=100$ a anfallenden Niederschlagswassers ermittelt. Das Muldenvolumen gemäß Berechnungen (Versickerungs- der Retentionsmulden) beträgt für einige Baufelder zwischen 1.000 und 2.000 m³. Dazu kommt noch das erforderliche Restvolumen, dass über „Zisternen“ sichergestellt werden soll.

Fraglich ist zum einen, wie Rückhalteinrichtungen dieser Größenordnungen tatsächlich als Mulden umgesetzt werden können (dies entspricht von der Kubatur her eher schon Regenrückhaltebecken). Zum anderen ist unklar, wie das verbleibende Niederschlagswasser in diesen Größenordnungen wieder nach Leerlaufen der Mulden, sofern Versickerung überhaupt möglich ist, zurück in diese oder auf das Gründach zurückgepumpt werden soll (dies erfordert viel Zeit, Technik und dementsprechend eingewiesenes und geschultes Personal).

- 2.: Umsetzung TF 14:

Es wurde für die Bemessung der Versickerungsanlagen in den Baufeldern C 1.1 bis C 3.2 sowie D 1.1n bis D 4.2 pauschal ein k_f -Wert von 1×10^{-5} m/s angesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Durchlässigkeit des Untergrundes gemäß DWA-Regelwerk A 138 bei 1×10^{-3} m/s bis 1×10^{-6} m/s liegen muss, damit die Planung einer Niederschlagswasserversickerung möglich ist. Im Bereich von Baufeldern, in denen keine Grünflächen mit der Mindestdurchlässigkeit des Untergrundes von 10^{-6} m/s vorhanden sind, könnte somit keine Niederschlagswasserversickerung erfolgen. Außerdem sollte das Auftreten von oberflächennahem Schichtenwasser im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen ausgeschlossen werden.

Im Bereich der Straße und Bauwerke wurden Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gemacht. Es geht jedoch nicht hervor, auf Grundlage welcher Untersuchungen von Seiten des Planers die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes in den einzelnen Baufeldern (pauschaler Ansatz von $k_f = 10^{-5}$ m/s) angenommen wurde.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Durchlässigkeit des Untergrundes ein maßgeblicher Parameter für die Bemessung von Versickerungsanlagen ist, welcher bei der konkreten Bemessung der Versickerungsanlagen mittels ortskonkretem Sickertest (vorzugsweise mittels Baggerschurf) in der Schicht, in welche versickert werden soll, nachzuweisen ist.

Im Rahmen der weiteren Planung für die Umsetzung der TF 14 ist die konkrete Lage der geplanten Sickeranlagen darzustellen. Im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen sind konkrete Untersuchungen (Bohrungen mit Schichtprofil, Schürfe mit Schichtprofil, Sickertests) bis mindestens 1 m unterhalb der Sohle der geplanten Versickerungsanlage durchzuführen, aus denen die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes abgeleitet und der für die Bemessung der Versickerungsanlagen in den einzelnen Baufeldern relevante k_f -Wert ermittelt wird. Auf Grundlage der festgestellten hydrogeologischen Verhältnisse sowie des ermittelten k_f -Wertes sind die Versickerungsanlagen konkret zu planen und gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass eventuell vorhandene anthropogenen Auffüllungen im hydraulischen Wirkungsbereich der Versickerungsanlagen auszukoffern und gegen unbelas-



tete sickertfähige Materialien auszutauschen sind. Dies ist bei der weiteren Planung der Versickerungsanlagen zu berücksichtigen.

Sollte im Ergebnis eine Versickerung tatsächlich nicht bzw. nicht in dem geplanten Umfang möglich sein, ist die Rückhaltung entsprechend der geänderten Datengrundlage gegenüber dem Baufeldsteckbrief gemäß TF 14 nachzuweisen.

- 3.: Die Belastung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der Baufelder wurde gemäß DWA-Arbeitsblatt M 153 ermittelt. Es wurden zwar unterschiedliche mögliche Reinigungsmöglichkeiten gemäß DWA M 153 für das Niederschlagswasser aufgezeigt; eine konkrete Festlegung oder Planung der vorgesehenen Reinigung des anfallenden Niederschlagswassers wurde jedoch nicht durchgeführt.
Im Rahmen der weiteren Planung ist die vorgesehene Reinigung des Niederschlagswassers für die Versickerungsanlagen in den einzelnen Baufeldern konkret festzulegen und zu planen.
- 4.: zu TF 14: Wenn die jeweiligen Zisternen der Baufelder tatsächlich eine Ableitung in Form eines Überlaufes in den öffentlichen Sammelkanal erhalten, ist gegebenenfalls eine häufige Überlastung des Regenwasserkanals zu erwarten, weil die „Kreislaufrückführung“ des anfallenden Niederschlagswassers bautechnisch und personell schwierig umzusetzen sein könnte.
Sie setzt zudem voraus, dass Gründachflächen und Mulden nach erfolgter Verdunstung und Versickerung kurz nach dem Starkregenereignis erneut als Rückhalteflächen zur Verfügung stehen. Diese Voraussetzung wird vor allem in den kälteren Monaten als kritisch bewertet. Es sollte daher geprüft werden, ob in Hinblick auf die einzubindenden Notüberläufe die Kanalnetzdimensionierung entsprechend vergrößert werden muss. Das überschüssige Niederschlagswasser kann im Kanalnetz selbst vermutlich weitaus schadfreier zum Regenrückhaltebecken geführt werden als über ungeordneten Oberflächenabfluss durch die Baufelder in Richtung talseitig umlaufende Verwallung.
- 5.: Bezüglich der Optimierungsmöglichkeiten zur Optimierung des Stauraumes ergeht folgender Hinweis: Das Kanalnetzvolumen selbst darf zur Erreichung des erforderlichen Retentionsvolumens nicht gegengerechnet werden (vgl. DIN 1986-100). Zur Aktivierung und Anrechnung von Kanalstauraum müssten tatsächlich Bauwerke innerhalb des Netzes angeordnet werden.
- 6.: WRRL-Fachbeitrag Grundwasser: Abweichend zu den Ausführungen gibt es einen Wasserkörpersteckbrief für den Grundwasserkörper DESN_EL 1-1-2 Elbe, welcher beim LfULG abgefordert werden kann.
Die in Tabelle 9 aufgeführte Bewertung bezieht sich auf die Bewertung im 3. Bewirtschaftungsplan d. h. im Jahr 2022 und nicht im Jahr 2015. Insgesamt ist die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf den GWK DESN_EL 1-1-2 plausibel.
- 7.: Für das Arbeitsblatt DWA-A 102-2 gibt es eine korrigierte Fassung mit Stand August 2022. Gemäß der Vorplanung zur Dimensionierung der Schmutz- und Regenwassererschließung des Bebauungsplanes Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg“ Dimensionierung wird noch auf die Fassung von 2021 verwiesen.

Abfall, Boden und Altlasten

Teilstellungnahme Abfall

Aus abfallfachlicher Sicht bestehen keine Einwände zum Vorhaben, wenn nachfolgende Hinweise im weiteren Verfahren beachtet werden:



Hinweise

- Gemäß § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind anfallende Abfälle, die nicht vermieden werden können, vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG zu beseitigen.
- Bei einer Verwertung ist gemäß § 7 Abs. 3 KrWG ein besonderes Augenmerk auf die Schadlo-
sigkeit der Verwertung zu richten. Es darf insbesondere nicht zu einer Schadstoffanreiche-
rung im Wertstoffkreislauf kommen.
- Abfälle zur Beseitigung sind gemäß § 17 Abs. 1 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsor-
gungsträger (örE) anzudienen, soweit diese nicht durch eine der Abfallsatzungen des örE von
der Entsorgung ausgeschlossen sind. Die aktuell gültigen Abfallsatzungen des Zweckverban-
des Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) sind zu beachten.
- Bei der Entsorgung von gefährlichen Abfällen sind die Vorgaben der Nachweisverordnung
(NachwV) zu beachten.
- Bei einem Anfall an gefährlichen Abfällen von 2 t oder mehr je Jahr ist eine Abfallerzeug-
nummer zu führen. Der entsprechende Antrag kann formlos bzw. unter Nutzung des Formu-
lars (https://www.landratsamt-pirna.de/download/Abfallerzeuger_2023.pdf) bei der unteren Abfall-
und Bodenschutzbehörde (Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge) eingereicht wer-
den.
- Als Erzeuger von gefährlichen Abfällen ist gemäß § 49 Abs. 3 KrWG ein Register für die ent-
sorgten gefährlichen Abfälle (Output) zu führen.
- Gemäß § 8 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) sind anfallende Bau- und Abbruchabfälle
(Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis,
Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik) möglichst getrennt voneinander zu erfassen und vorran-
gig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen. Dies ist gemäß
§ 8 Abs. 3 GewAbfV zu dokumentieren.
- Gemäß § 3 GewAbfV sind anfallende gewerbliche Siedlungsabfälle (Papier, Pappe, Glas,
Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien, biologisch abbaubare Abfälle) möglichst getrennt
voneinander zu erfassen und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem
Recycling zuzuführen. Dies ist gemäß § 3 Abs. 3 GewAbfV zu dokumentieren.
- Für das Inverkehrbringen von mineralischen Ersatzbaustoffen (mEB) und für die Verwendung
von mEB in technischen Bauwerken gilt seit dem 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung
(ErsatzbaustoffV), so dass die Herstellung und der Einbau von mEB bundeseinheitlichen Re-
gelungen unterliegt (z. B. spezifische Materialklassen, definierte Einbauweisen, Güteüber-
wachung bestehend aus Eignungsnachweis, werkseigene Produktionskontrolle und Fremdüber-
wachung).

Teilstellungnahme vorsorgender Bodenschutz

Zum Entwurf des Bebauungsplanes „Technologiepark Feistenberg“ bestehen aus bodenschutz-
fachlicher Sicht erhebliche Bedenken, da die Anforderungen insbesondere des vorsorgenden
Bodenschutzes in der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes keine ausreichende Berück-
sichtigung finden.

Die im Rechtsplan unter Hinweis Nr. 10 – „Schutz des Mutterbodens“ dargestellten Sachverhalte
sind aus bodenschutzfachlicher Sicht als nicht ausreichend zu bewerten (Hinweise ohne Festset-



zungsscharakter). Zudem werden im Hinweis Nr. 10 nicht mehr gültige Rechtsgrundlagen angegeben (SächsABG).

Werden seitens des Zweckverbandes IndustriePark Oberelbe die nachstehenden bodenschutzrechtlichen Anforderungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, so könnten die Bedenken jedoch ausgeräumt werden.

Um auf den Schutz des Bodens im weiteren Verfahren entsprechend einzugehen, sind nachfolgende Maßnahmen als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

- 1.: Feststellungen von Kontaminationen:

Werden während der Bauarbeiten bisher unbekannte Kontaminationen oder schädliche Bodenveränderungen festgestellt (z. B. wahrnehmbar durch Geruch oder abweichendes Aussehen und Beschaffenheit bzw. vorhandene Abfälle), ist dies nach § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) unverzüglich beim Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge als zuständige untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Bauarbeiten sind bis zur Abstimmung mit der Behörde einzustellen. Die Stelle ist so zu sichern, dass eine Kontaminationsausbreitung verhindert wird.

- 2.: Zwischenlagerung von Boden:

Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zu nehmenden Fläche vorhandener Oberboden (Mutterboden) abzuschieben, in Mieten zwischenzulagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen.

Ist eine Zwischenlagerung des Oberbodens über drei Monate während der Vegetationsperiode zu erwarten, sind die Mieten zu begrünen. Diesbezügliche Regelungen zu Bodenabtrag, -trennung und -lagerung enthalten DIN 18300, 18915 und 19731.

Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischenzulagern. Die unterschiedlichen Bodenschichten dürfen nicht vermischt werden. Boden soll möglichst wieder vor Ort verwendet werden.

- 3.: Maßnahme zum Bodenmanagement:

Es ist ein Konzept zum Bodenmanagement zu erarbeiten, welches Ausführungen zur Zwischenlagerung sowie zum weiteren Verbleib (Verwertung) des Bodenmaterials (insbesondere des wertvollen Oberbodens) für die geplanten Baumaßnahmen enthält.

- 4.: Wiederherstellung von Flächen:

Die Flächeninanspruchnahme ist so gering als möglich zu halten. Geschädigte Flächen, welche nicht mehr für die Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen. Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahme unumgängliche Maß zu beschränken.

- 5.: Einbau Fremdmaterial (Boden):

Der Einbau von Bodenmaterial eines anderen Herkunftsortes ist nur zulässig, wenn das Material auf mögliche Schadstoffbelastungen untersucht und als verwertungs- bzw. einbaufähig bewertet wurde. Bei einer Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabellen 1 und 2 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten und nachzuweisen. Bei einer Verwertung unterhalb oder außerhalb



einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Werte nach Anlage 1 Tabelle 4 BBodSchV einzuhalten und nachzuweisen. Die Anforderungen der §§ 6 – 8 BBodSchV gelten auch als eingehalten, wenn das zu verwertende Bodenmaterial die gegebenen bedingten Hintergrundgehalte am Aufbringungsort nicht übersteigt.

Begründung der geforderten Festsetzungen

Zu 1.:

Die vom Vorhaben betroffenen Flurstücke sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlast oder altlastenverdächtige Fläche enthalten. Das schließt jedoch nicht aus, dass trotzdem bisher nicht bekannte schädliche Bodenverunreinigungen oder Belastungen vorhanden sein können.

Gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG i. V. m. § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG ist der Grundstückseigentümer oder der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück verpflichtet, Abwehrmaßnahmen zu ergreifen und dies dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge als untere Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Zu 2. bis 4.:

Die o. g. Festsetzung ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht unbedingt aufzunehmen, damit die künftigen Investoren im Rahmen ihrer Bautätigkeiten den Anforderungen des BBodSchG entsprechen können.

Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 1 Abs. 3 BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Als schädliche Bodenveränderung ist z. B. der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen zu bewerten.

Mit der geplanten Überbauung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktion des Bodens verbunden. Durch die Festsetzungen 2 bis 4 zum Umgang mit dem Boden kann dieser Verlust reduziert werden.

Insbesondere der Oberboden (Mutterboden) hat einen der jeweiligen Bodenbildung und -nutzung entsprechenden Anteil an Humus und Bodenorganismen, enthält Wurzeln und Samen von standorttypischen Pflanzen und ist daher besonders für vegetationstechnische Zwecke (z. B. Oberflächenabdeckung von Flächen, die im Rahmen der Baumaßnahme entstehen) geeignet. Des Weiteren ist für die Rekultivierung geschädigter Böden u. a. der Wiederauftrag des Oberbodens eine grundlegende Voraussetzung. Der Schutz des Mutterbodens findet sich überdies in § 202 BauGB wieder.

Bei Einhaltung der Anforderungen zur ordnungsgemäßen Zwischenlagerung und Wiederherstellung der Flächen kann das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen weitestgehend ausgeschlossen bzw. auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Durch die Festsetzung der o. g. Anforderungen zum Umgang mit dem Boden können Beeinträchtigungen des Bodens und nachfolgend ggf. erforderliche Aufwendungen zur Bodenverbesserung deutlich verringert werden.

Zu 5.:

Gemäß § 6 BBodSchV dürfen nur Materialien zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, wenn insbesondere nach Art, Menge, Schadstoffgehalten, Schadstoffkonzentrationen und physikalischen Eigenschaften am Ort des Auf- oder Einbringens das Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung nicht zu besorgen ist und mindestens eine der in



§ 2 Abs. 2 Nr. 1 und 3 Buchstabe b und c BBodSchG genannten Bodenfunktionen wiederhergestellt werden.

Bei Einhaltung der Vorsorgewerte wird dieser Forderung entsprochen.

Weitere Anmerkungen/Hinweise/Ergänzungen

- Planzeichnung

Die rechtlichen Grundlagen des Bebauungsplanes sollten um folgende Gesetze ergänzt werden:

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG)

Das im Rechtsplan unter Hinweis Nr. 10 aufgeführte SächsABG ist seit dem 22.03.2019 außer Kraft. Die gültige gesetzliche Grundlage ist das SächsKrWBodSchG.

- Umweltbericht

- Abschnitt 3.3.1:

Betriebsbedingte Wirkfaktoren auf das Schutzgut Boden werden ohne nennenswerte Auswirkung bewertet, weil wegen der guten Pufferfähigkeit der Böden die steigenden Wirkungen als unerheblich eingeschätzt werden.

Diese Aussage ist dem Grund nach richtig. Jedoch wird völlig außer Acht gelassen, dass diese Böden durch die Bebauung nicht mehr zur Verfügung stehen werden. Gemäß Planzeichnung können in den Gewerbegebieten (GE) 80 % der Fläche bebaut, d. h. versiegelt werden. Diese Flächen stehen also nicht mehr als Puffer zu Verfügung. Die übrigen 20 % müssen dann die betriebsbedingten Auswirkungen z. B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Immissionen durch ansässige Betriebe abpuffern. Insofern sollten die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auch als erheblich bewertet werden.

- Abschnitt 3.10.2:

Seit 01.08.2023 ist die Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung in Kraft. Die LAGA (TR Boden) ist demnach nicht mehr zur Beurteilung des geplanten Verwertungsweges für Bodenaushub anzuwenden. Untersuchungen sind somit ab dem 01.08.2023 gemäß den Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung durchzuführen. Dies ist im Umweltbericht entsprechend zu aktualisieren.

Hinweise im Zuge der Anhörung im Stadium des Vorentwurfes der Verkehrsplanung

Zum Vorhaben bestehen aus bodenschutzfachlicher Sicht keine Bedenken. Nachstehende Hinweise sollten in der weiteren Planung Beachtung finden:

Die vom Vorhaben betroffenen Flurstücke sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlast oder altlastenverdächtige Fläche enthalten.

Sollten während der weiteren Planungs- und Bauarbeiten bisher nicht bekannte schädliche Verunreinigungen oder Belastungen des Bodens festgestellt werden (z. B. Abfallablagerungen, Mineralöllinsen, Verkipungen von Chemikalien u. a.), ist der Bauherr entsprechend BBodSchG i. V. m. § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG verpflichtet, dies dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge als untere Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen (Kontaktdaten: abfall.boden.altlasten@landratsamt-pirna.de).

Die Arbeiten sind bis zur Klärung einzustellen.



Vor Beginn der Bauarbeiten ist von den in Anspruch zu nehmenden Flächen vorhandener Oberboden (Mutterboden) abzuschleppen, in Mieten zwischenzulagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und ebenfalls in Mieten zwischenzulagern. Boden soll möglichst vor Ort wiederverwertet werden. Eine Vermischung ist unzulässig.

Die Flächeninanspruchnahme von Bau- und Montageplätzen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Soweit für die Errichtung zeitweiliger Bauunterkünfte, Lager-, Arbeits-, Stellflächen usw. nicht auf bereits befestigte Flächen oder Bereiche zukünftiger Versiegelung zurückgegriffen werden kann, ist die Basisfläche mit einer Sauberkeitsschicht oder Vliesauflage zu versehen und eine – falls erforderlich – Platzbefestigung mittels Schotter, Kies, Sand o.ä. Materialien vorzunehmen. Nach erfolgtem Rückbau sind die Flächen zu rekultivieren.

Landwirtschaft und Agrarstruktur

Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg“ des Zweckverbandes IndustriePark Oberelbe bestehen aus der Sicht agrarstruktureller und landwirtschaftlicher Belange grundsätzliche Bedenken:

Entsprechend der Planung sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen auf Böden höchster Fruchtbarkeitsklassen auf insgesamt ca. 120 Hektar (139 Hektar Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes abzüglich der Flächen, die im Entwurf weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind oder bereits jetzt Straßenflächen sind) zu einem Gewerbe- und Industriestandort ausgebaut werden.

Eine landwirtschaftliche Nutzung ist künftig damit auf ca. 120 Hektar ausgeschlossen. Daraus ergibt sich die agrarstrukturelle Betroffenheit.

Die Landwirtschaft ist bei allen wichtigen Planungsentscheidungen nach § 1 Abs. 6 Nummer 8 Buchstabe b BauGB und § 2 Abs. 2 Nummer 4 Raumordnungsgesetz (ROG) ein zu berücksichtigender öffentlicher Belang und damit abwägungserheblich.

Maßgebliche Kriterien sind die Leistungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe, die Sicherung des Produktionsmittels Boden und die Ernährungssicherung der Bevölkerung.

Die Baufelder C und D des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 1.1 umfassen eine Flächengröße von 120 Hektar, die der Landwirtschaft entzogen werden sollen. Dieser Flächenverlust ist als erheblich und von struktureller Bedeutung einzuschätzen.

Von der Planung des Teilplanentwurfs 1.1 sind mindestens vier landwirtschaftliche Betriebe betroffen, davon drei Betriebe mit einem prozentualen Flächenentzug von 4,2% bis 6% ihrer Betriebsflächen. Gemäß Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) – 4. Senat vom 06.04.2017, Az. 4 A 2/16, 3. Leitsatz – kann eine Existenzgefährdung von landwirtschaftlichen Betrieben bei einem Flächenverlust ab 5 % nicht ausgeschlossen werden. Von Existenzbedrohung betroffene landwirtschaftliche Betriebe sind klagebefugt.

Es sollen im Geltungsbereich Böden mit den höchsten Fruchtbarkeitsklassen mit landesweiter Bedeutung auf einer Fläche von ca. 120 Hektar dauerhaft versiegelt werden. Lt. Reichsbodenschätzung beträgt die Ackerzahl in der Gemarkung Pirna / Zuschendorf 54 und die Grünlandzahl 57 (von 100), angrenzend weist die Gemarkung Krebs (Stadt Dohna) eine Ackerzahl von 58 auf, in Großsedlitz wird eine Ackerzahl von 63 angegeben. Als landesweit bedeutsam werden gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen Böden mit einer Ackerzahl von > 50 eingeschätzt. Gemäß der Karte des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zur natürlichen Bodenfrucht-



barkeit ist die Planungsfläche überwiegend mit der Bodengüte IV = hoch und teilweise mit V = „sehr hoch (höchste Klasse)“ eingeordnet. Dies betrifft damit auch Belange des Bodenschutzes; in diesem Zusammenhang sind anerkannte Naturschutzverbände klagebefugt. Es sollen im Geltungsbereich Böden mit den höchsten Fruchtbarkeitsklassen mit landesweiter Bedeutung auf einer Fläche von ca. 120 Hektar dauerhaft versiegelt werden.

Bei der agrarstrukturellen Betroffenheit wegen des großräumig geplanten, dauerhaften Verlustes landwirtschaftlicher Nutzflächen geht es um den Erhalt und die Förderung stabiler Landwirtschaftsbetriebe in Sachsen im Kontext der Ernährungssicherung.

In diesem Zusammenhang sei darauf verwiesen, dass das statistische Bundesamt bereits 2019 festgestellt hat, dass ausgehend vom durchschnittlichen Verbrauch an Lebensmitteln in der Bundesrepublik Deutschland ein Flächendefizit zur Selbstversorgung mit Lebensmitteln in Höhe von ca. 25% zur benötigten Fläche besteht. Nach überschlägigen Berechnungen dürfte das Flächendefizit in Sachsen bei ca. 20% liegen. Eine konkretere Auseinandersetzung mit dem Sachverhalt innerhalb der Begründung wäre dahingehend anstrebenswert.

Katastrophenschutz, Feuerwehr- und Rettungswesen

Feuerwehrwesen / Brandschutz:

Ergibt sich im Zuge der geplanten Baumaßnahme eine Nichtbefahrbarkeit von öffentlichen Verkehrsflächen, sind die jeweiligen Stadt- bzw. Gemeindeverwaltungen, deren Feuerwehren sowie die „Integrierte Regionalleitstelle Dresden“ rechtzeitig schriftlich zu informieren. Umleitungen sind eindeutig auszuschildern.

Flächen für die Feuerwehr und den Rettungsdienst, insbesondere Zufahrten und Aufstellflächen, wie auch Löschwasserentnahmestellen und deren Zufahrtswege sind für den Gefahrenfall für die Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes ständig frei zu halten.

Rettungswesen:

Bei der Planung von Straßenbaumaßnahmen und anderen Maßnahmen (z. B. Erstellung von Hausanschlüssen) die Verkehrsführung betreffend ist darauf zu achten, dass der Rettungsdienst an seinem Einsatzauftrag nicht behindert wird. Das heißt, dass die hinter der geplanten Maßnahme gelegene Bebauung vom Rettungsdienst im Notfall immer erreicht werden sollte.

Wenn dies nicht gewährleistet werden kann, ist eine Umleitung für Rettungsdienstfahrzeuge so auszuweisen, dass die Verlängerung der Fahrzeit so gering wie möglich gehalten wird. Dies gilt auch, wenn ein Weg zu Fuß zurückgelegt werden muss.

Da es sich bei den genannten Straßen teilweise um Seitenstraßen mit viel Bebauung handelt, möchten wir darauf hinweisen, dass lange Sperrungen zu langen Fußwegen und damit zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen im Einsatzfall für den Rettungsdienst führen können. Somit sollten Sperrungen so gestaltet sein, dass der Rettungsdienst im Einsatzfall so nah wie möglich an die hinter der Sperrung gelegene Bebauung fahren kann, um Verzögerungen zu vermeiden oder zumindest zeitlich zu begrenzen.

Straßenbau

Die Stellungnahme des Straßenbauamtes in seiner Funktion als Kreisstraßenbaulastträger (A) und als Unterhaltungspflichtiger der klassifizierten Straßen (B) ergeht folgendermaßen:



Teil A

Gemäß bisheriger Anhörungen/Stellungnahmen wird es im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes „IndustriePark Oberelbe“, die durch den Neubau von Verkehrsanlagen erfolgt, Änderungen im bestehenden Straßennetz hinsichtlich Widmung/Umstufung/Einziehung geben (siehe auch Antragsunterlagen, hier Erläuterungsbericht des Vorentwurfs „IPO Verkehrserschließung, Teil Bebauungsplan 1.1 – Verkehrsanlagen, Teilprojekt I.1, Auf- und Abfahrt B 172a einschl. Anschluss K 8771“ aufgestellt von IB Ulrich Karsch zum 08.07.2022, Pkt. 1.1 und weitere).

Die Unterlagen weisen auf die geplante Änderung der Festsetzung der Ortsdurchfahrten(OD)-Grenzen bzw. Umstufung von Teilen der K 8771 und K 8772 hin (siehe Antragsunterlagen u. a. Lageplan Widmung/Umstufung/Einziehung, Unterlage 03.12.1 vom 08.07.2022 erstellt von IB Karsch).

Infolge dessen sind die Stadt Pirna und die Stadt Dohna für diese relevanten Kreisstraßenabschnitte zuständig. Sie sind für die straßenbaulichen und straßenrechtlichen Belange entsprechend im Verfahren einzubeziehen.

Das Verfahren zur Neufestsetzung der OD-Grenzen führt das Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV).

- Der Landkreis geht davon aus, dass die Umstufungen und Neuregelungen der Ortsdurchfahrten und die damit gesetzliche Bau- und Unterhaltungslast umgesetzt wird.

Der Landkreis könnte im Bereich der K 8772 von Station 5049 036/0,384 (entspricht der neu geplanten OD-Grenze, Ende Ortsdurchfahrt Pirna) und Station 5049 036/0,573 (entspricht der B-Plan-Grenze (siehe Lageplan Unterlage /Blatt-Nr. 5/1) betroffen sein. Es ergibt sich eine Abschnittslänge von 189 m, wofür ein regelgerechter Straßenausbau einschließlich Entwässerungsanlagen und Anlage eines Radweges vorgesehen wurde.

Der Landkreis geht davon aus, dass die Planung der Verkehrsanlagen in dem für den Bebauungsplan unabdingbaren Umfang geplant und realisiert wird. D. h. der Bedarf des Ausbaus der benannten 189 m der K 8772 ist Folge des Bebauungsplanes und die entsprechenden Kosten werden vom Vorhabenträger getragen.

- Der Landkreis lehnt eine Kostenübernahme des Kreisstraßenausbaus vorsorglich ab.
- Weiter wird folgende Forderung erhoben:
Der Bedarf des Ausbaus der benannten 189 m K 8772 ist zu prüfen. Der Lageplan Unterlage/Blatt-Nr. 5/1 enthält die Bemerkung: „möglicher Ausbau für Anschluss Radweg Richtung Großsedlitz bzw. Verziehung auf den Bestand“.
Gefordert wird die Planung und Errichtung der Verkehrsanlagen mit Verziehung auf den Bestand. Der Lageplan ist dahingehend entsprechend zu ergänzen.

Teil B

Im Bereich des Gewerbegebietes sind keine Stellplätze/ Parkplätze für LKW und PKW ausgewiesen (siehe 4.6 Besondere Anlagen Erläuterungsbericht):

- Es müssen ausreichend Flächen für Anlieferer oder Einkäufer eingeplant werden. Andernfalls ist zu erwarten, dass sich diese Fahrzeuge z. B. außerhalb der Geschäftszeiten des Gewerbegebietes bei anderweitigen Ladevorgängen auf dem anzusteuernenden Betriebsgelände, bei Ableisten der Ruhezeiten etc. im Umfeld des „IndustriePark Oberelbe“ Stellflächen suchen, die dafür nicht geeignet sind (siehe als Beispiel das Gewerbegebiet Dohna, wo LKWs im Kreuzungsbereich der S 178 / S 178a und weiter Richtung Dohna entlang der Fahrbahn Stell-



plätze einnehmen). Dadurch werden Gefahrenstellen geschaffen und Bankettbereiche der Straße beschädigt.

- Sämtliche Wildschutzzäune, Kollisionsschutzzäune und Leiteinrichtungen als Drahtzaun sind neu zu errichten.
Sie sind so an bestehende Anlagen anzupassen, dass beidseitig eine befahrbare und begehbare ebene Fläche von ca. 2,00 m Breite für die Unterhaltungstätigkeit vorhanden ist.
In diesen Anlagen sind ausreichende Öffnungen mittels Toranlagen einzuplanen.
- Die Flächen zwischen den Rampen I - VI zur B 172 sind mit Zufahrten für die Unterhaltung der Grünflächen und Entwässerungsanlagen an geeigneten Stellen auszustatten.
Die Mindestbreite der Zufahrt muss 3,00 m betragen und sollte mit Asphalt oder Betongittersteinen befestigt werden.
- Das neu geplante Bauwerk über die K 8771 ist auf der B 172a mit Schutzelementen zu versehen.
Diese müssen verhindern, dass durch den Winterräumdienst Schnee auf die K 8771 gelangt.
Ein Beispiel für eine geeignete Ausstattung ist das Bauwerk bei Ottendorf im Zuge der S 170.

Mit Blick auf die Faunabrücke sollte die Unterhaltung mit dem Baulasträger geklärt werden. Der Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge ist nach der Sächsische Straßenunterhaltungs- und -instandsetzungsverordnung (SächsStrUIVO) für diese Unterhaltungsaufgabe nicht zuständig. Gleichwohl wird angeraten, die Blendschutzwand aus einem beständigeren Material mit geringem Unterhaltungsaufwand zu errichten.

- Der Pflegestreifen ist auf mindestens 2,00 m zu verbreitern, um erforderliche Pflegemaßnahmen sicher und mit geeigneter Technik durchführen zu können.
- Bei Gehölzanpflanzungen im Bereich von allen Straßenausstattungen ist grundsätzlich auf einen ausreichenden Abstand zu achten.
Es ist das Wachstumsvolumen der jeweiligen Art zu beachten. Ständig notwendige Rückschnitte und Pflegemaßnahmen tragen nicht zum Erhalt der jeweiligen Pflanze bei und verursachen einen hohen Unterhaltungsaufwand.

Für alle notwendigen Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen sind die genauen Abgrenzungen und Verantwortungsbereiche mit Städten und Gemeinden sowie weiteren Verantwortlichen planerisch und schriftlich festzuhalten. Für die Entwässerungsanlagen sind die genauen Übergabepunkte festzulegen und Zufahrts-/Aufstellflächen einzuplanen.

Wirtschaftsförderung

Zum Vorhaben bestehen seitens der Stabsstelle Wirtschaftsförderung grundsätzlich keine Einwände. Es wird seitens der Wirtschaftsförderung begrüßt, dass neue Flächen geschaffen werden, da die Nachfrage dazu im Landkreis nicht bzw. nicht ausreichend bedient werden kann.

Jedoch möchten wir in dem Zusammenhang erneut auf den akuten Fachkräftemangel verweisen. Wie bereits in der Stellungnahme vom 18.10.2022 dargelegt, besteht in der Ansiedlung neuer Unternehmen zunehmender Bedarf an Fach- und Arbeitskräften. Der demografisch bedingte Rückgang des Erwerbspersonenpotentials und der daraus folgende Mangel an verfügbaren Fachkräften, führt verstärkt zu Fachkräfteengpässen vor Ort (siehe Demografieleitbild Wirtschaft und Arbeit 2030 Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge).

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass mit der Ansiedlung neuer Unternehmen auch der Fachkräftebedarf im Landkreis weiter steigt. Bereits jetzt stellt der Fachkräftemangel die Unternehmen der Region vor enorme Herausforderungen und wird als größtes Geschäftsrisiko der Zukunft eingeschätzt.

Schülerbeförderung und ÖPNV

Aus dem Bereich der Schülerbeförderung und des ÖPNV ergeben sich folgende Hinweise:

- Straßen und Kreisverkehre sollten so gestaltet werden, dass sich Busgrößen zwischen 12 m und 18 m problemlos im Gebiet bewegen können.
- Ein barrierefreier Ausbau von Haltestellen ist gemäß § 8 Personenbeförderungsgesetz verpflichtend.
- Wie in der Begründung geschrieben, muss ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden, um die Vielzahl an Angestellten auch ohne Auto zu ihren Arbeitsplätzen zu befördern. Hierzu wird auf den Regionalverkehr Sächsische Schweiz-Osterzgebirge GmbH (RVSOE) als ersten Ansprechpartner, immer in Verbindung mit dem Landkreis als Aufgabenträger, verwiesen.
- Während der Baumaßnahmen im Vorfeld des „IndustriePark Oberelbe“ wird darauf verwiesen, dass bei sämtlichen Sperrungen und Verkehrsbeeinträchtigungen die Stellungnahme des RVSOE einzuholen ist, damit auch weiterhin die Schülerbeförderung sichergestellt werden kann. Vollsperrungen im Linienverlauf der 204 sind zu vermeiden.

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Örtliche Strukturen und Baustellenumleitungen sind im Sinne der Inklusion – auch im Bauzeitraum – so zu gestalten, dass sie sicher von Menschen mit und ohne Behinderung, Frauen und Männern, Kindern, alten Menschen, eben von allen Menschen genutzt werden können.

Der Bedarf an barrierefreien Strukturen und Gebäuden wird in den nächsten Jahren erheblich steigen und sollte bei Planungen berücksichtigt werden. Daher sollte bei der Erschließung des Geländes darauf geachtet werden, dass die Vorgaben zur Barrierefreiheit eingehalten werden und Menschen mit Beeinträchtigung und Hilfsmitteln ausreichend Bewegungsraum haben. Außerdem sind entsprechende Parkmöglichkeiten (Rollstuhlparkplätze) auszuweisen.

Siedlungshygiene

Eine hygienisch einwandfreie, der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001 i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. März 2016 - BGBl. I S. 459 - in der geltenden Fassung) entsprechende Versorgung sowie eine normgerechte Abwasserbeseitigung sind auch während der Bauphase zu sichern.

Sollte eine Neuverlegung von Trinkwasserleitungen, auch die für eine eventuelle Notwasserversorgung, erforderlich sein, kann (auch abschnittsweise) durch das Gesundheitsamt eine schriftliche Freigabe angefordert werden. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene dezentrale Trinkwasseranlagen (Brunnen) sind zu schützen.



Vermessungswesen und Katasterinformation

Der Nachweis, dass die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Bereich des Bebauungsplanes dem katastermäßigen Bestand entspricht, ist durch das Vermessungsamt zu bestätigen. Die Verfahrensleiste ist entsprechend zu ergänzen.

Sollten sich Änderungen der Planungsunterlagen ergeben, die die Belange des Landratsamtes berühren, beteiligen Sie uns bitte erneut.

Mit freundlichen Grüßen

M. Otto
Stabsstellenleiter