



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Zweckverband IndustriePark Oberelbe  
Breite Straße 4  
01796 Pirna



Datum: 13.10.2022  
Amt/Bereich: Stabsstelle Strategie und  
Kreisentwicklung  
Ansprechpartner: [REDACTED]  
Besucheranschrift: [REDACTED]  
01796 Pirna  
Gebäude/Zimmer: EF/0.16  
Telefon: 03501 515 3237  
Aktenzeichen: 0004-14.6.28-621.4-520-01.1  
E-Mail: [rew@landratsamt-pirna.de](mailto:rew@landratsamt-pirna.de)

## Informelle Anhörung zum Arbeitsstand des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 1.1. „Technologiepark Feistenberg“ | Zweckverband IndustriePark Oberelbe

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übergebe ich Ihnen die Stellungnahme des Landratsamtes zum im Betreff genannten Vorhaben:

### A **Votum:**

Dem Vorhaben stehen erhebliche Bedenken gegenüber. Die Planungsunterlagen sind in den angeführten Planteilen zu überarbeiten. Die Begründung dazu entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Teilstellungnahmen der Fachbereiche unseres Hauses.

Des Weiteren konnte in der Bearbeitung der Stellungnahmen nicht auf den Umweltbericht eingegangen werden, da dieser erst zum Ende der Bearbeitungsfrist zur Verfügung gestellt wurde und sein Umfang eine Bearbeitung in der Kürze der Zeit nicht möglich macht.

### B **Ausgewertete Unterlagen:**

Arbeitsstand des Entwurfes des Bebauungsplanes, bearbeitet durch das Planungsbüro FIRU mbH, eingereicht am 18.07.2022 mit den Planteilen

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

jeweils in der Planfassung vom 15.07.2022.

Hinweis: Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente. Die Möglichkeit der verschlüsselten elektronischen Kommunikation besteht über die De-Mail-Adresse: [kontakt@landratsamt-pirna.de-mail.de](mailto:kontakt@landratsamt-pirna.de-mail.de)

**Hauptsitz:**  
Schloßhof 2/4  
01796 Pirna

**Telefon:** +493501 515-0 (Vermittlung)  
**Internet:** [www.landratsamt-pirna.de](http://www.landratsamt-pirna.de)

**Öffnungszeiten:**  
Montag 08:00 - 12:00 Uhr  
Dienstag/Donnerstag 08:00 - 12:00 Uhr  
13:00 - 18:00 Uhr  
Mittwoch Schließtag  
Freitag 08:00 - 12:00 Uhr

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



## 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

#### Allgemeines

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pirna/Dohma werden große Teile der Flächen des Geltungsbereiches als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. In der derzeitigen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, welche sich gerade in der Entwurfsplanung befindet, sind die Flächen (Ausnahme Flächen des Landschaftsschutzgebietes) als gewerbliche Flächen ausgewiesen. Die Flächen im Landschaftsschutzgebiet „Großsedlitzer Elbhänge und Hochflächen“ sind als Weißflächen dargestellt.

Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen auf Heidenauer Flur. Heidenau besitzt keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, jedoch befindet sich dieser derzeit in der Aufstellung.

Der Bebauungsplan ist aufgrund der oben genannten Punkte genehmigungspflichtig, da sich zumindest Teilflächen nicht aus den künftigen Ausweisungen der Flächennutzungspläne (Weißflächen) ableiten lassen und dementsprechend nicht aus diesen entwickeln lassen.

Derzeit liegen die Baugebiete des Teilgebietes C im Landschaftsschutzgebiet „Großsedlitzer Elbhänge und Hochflächen“. Durch die Ausweisung als Baugebiet wird damit einer höherrangigen Rechtsverordnung widersprochen. Dies ist nicht zulässig und gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m § 6 Abs. 2 BauGB Anlass dazu, dass der Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig ist. Im Bebauungsplanverfahren sind die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung zu schaffen. Daher hat die Begleichung des Widerspruchs bis zum Satzungsbeschluss zu erfolgen.

Im Bebauungsplan sind externe Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Eine rechtliche und tatsächliche Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen hat zum Satzungsbeschluss vorzuliegen.

Die Neubaueisenbahnstrecke Dresden-Prag verläuft mit ihrem Variantenkorridor direkt durch den Teilbebauungsplan 1.1. Nach Visualisierungen verlaufen Streckenabschnitte der Teiltunnelvariante nahezu direkt unterhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und treten unterhalb der Teilfläche D wieder ans Tageslicht. Es ist auszuschließen, dass die Grünkorridore, die einen Teil der Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen bilden, durch den Bahnstreckenverlauf nachträglich zerschnitten werden. Hier wird vorsorglich auf eine Planungsabstimmung zwischen Deutsche Bahn Netz AG und dem Zweckverband hingewiesen. Die Funktionalität der Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen ist zu gewährleisten.

Die Stadt Großenhain stellt derzeit parallel den Bebauungsplan „Industriegebiet Großenhain Nord“ auf. Der Geltungsbereich umschließt den alten, bereits versiegelten Flughafen und besitzt eine ähnliche Größe wie der IndustriePark Oberrelbe. Es sollte in der Flächenbetrachtung also nicht nur der eigene Landkreis betrachtet werden, sondern auch angrenzende regionale Vorhaben. Dabei sollte auf Fragen wie z. B. die Konkurrenzsituation eingegangen werden. Auch im



Hinblick auf den Grundsatz G 2.2.1.1 des Landesentwicklungsplans i. V. m. § 2 Abs. Nr. 2 Raumordnungsgesetz sowie § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch.

### Planzeichnung

Die Baufelder sind in sich und in Bezug auf ihre Lage im Plangebiet, ausgehend von einem unabhängigen Bezugspunkt, zu bemaßen.

Die geplante neue Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist besser sichtlich zu kennzeichnen, da hiermit eine „Neufestlegung“ einer höherrangigen Rechtsverordnung dargestellt werden soll.

Der Schutzstreifen für die 110 kV Leitung ist darzustellen.

Die Darstellung der Flächen für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte innerhalb der Planzeichnung muss überall eindeutig erkennbar sein. Falls hierbei eine exakte Überschneidung mit anderen Flächen – hier z. B. bei GFL 4 – mit anderen Planzeichen ergibt, ist dahingehend ein Hinweis in den textlichen Festsetzungen oder der Begründung zu geben. Ansonsten ist die Ausweisung nicht eindeutig zuordenbar.

Es sollte überlegt werden, ob eine optisch besser Trennung zwischen dem Planzeichen für die 110 kV Leitung und dem Leitungsbestand Mittelspannung gefunden werden kann.

### Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Die Hinweise H1 und H6 besitzen Festsetzungscharakter, dementsprechend ist eine Überführung in die Textlichen Festsetzungen vorzunehmen.

### Textliche Festsetzungen

TF5:

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nur in geringen Maße bei begründeten städtebaulichen Erfordernissen zulässig. Die Formulierung, dass abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung nicht zulässig ist, ist dahingehend zu korrigieren.

TF7:

Die festgesetzte Wandhöhe ist auf einen unveränderbaren, festen Bezugspunkt zu beziehen. Die anliegende Straßenhöhe stellt dies so nicht dar. Der Bezugspunkt muss so dargestellt sein, dass er eindeutig ist, wie z. B. durch die Festsetzung einer konkreten Höhe von der Planstraße.

TF17:

Bis zur Darlegung der Möglichkeit der Einleitung in den für das Vorhaben notwendigen Dimensionen kann die Erschließung nicht als gesichert angesehen werden. Der Umstand ist dahingehend bis zur Entwurfsplanung zu klären, ansonsten stellt dies einen beachtlichen Fehler dar.

### Begründung

Seite 36:

Der Bebauungsplan ist wie dargestellt genehmigungspflichtig, da eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, auf Grund der Darstellung von Flächen „ohne Nutzungsausweisung“, nicht erfolgen kann. Die Darlegung, dass der Bebauungsplan sich somit „vollständig aus dem FNP ableitet“ ist anzupassen.



Seite 47:

Bisher bereitet die Berechnung zur Schmutzwasserentsorgung Probleme. Hier wird bei der Berechnung von einem geringen oder mittleren anfallenden Schmutzwasser ausgegangen. Es stellt sich die Frage, warum nicht das am höchsten anfallende Schmutzwasser betrachtet worden ist? In Konsequenz würde dies bedeuten, dass Festsetzungen getroffen werden müssen, die eine Ansiedlung von Firmen mit hohen / starken Schmutzwasseranfall ausschließen oder für diesen technische (Mindest-) Anforderungen zur Vermeidung festgesetzt werden. Ansonsten kann nicht von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden.

Des Weiteren wird auf die Stellungnahme des Referates Gewässerschutz verwiesen.

Seite 56:

In den Unterlagen wird nicht auf erneuerbare Energien eingegangen. Hier wäre eine Prüfung von Möglichkeiten sinnvoll. Weiterhin ist in der derzeitigen Situation ein alleiniges Stützen auf den Energieträger Gas eher kontraproduktiv.

Seite 72:

Die Straße im Endausbauzustand ist kein unveränderlicher Bezugspunkt. Es ist ein unveränderlicher Bezugspunkt zu wählen, der auch bei einer Veränderung der vorhandenen Flurstücksgrenzen Bestand hat. Als Höhenbezugspunkt ist gleichfalls ein unveränderlicher Punkt oder eine absolute Höhe (bspw. Vermessungspunkt) nach DHHN2016 anzugeben.

Es ist in der Begründung eine kritische Auseinandersetzung über den geplanten Flächenverbrauch zu führen. Bisher fehlt diese Auseinandersetzung vollständig und die Notwendigkeit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wird nur untergeordnet betrachtet. Eine Versiegelung von höchst wertvoller landwirtschaftlicher Nutzfläche in Größenordnungen ist durch die Planenden kritischer zu hinterfragen.

### **Bauaufsicht und Bauordnungsrecht**

Seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde bestehen bei Berücksichtigung folgender Sachverhalte keine Einwände zum Bebauungsplan.

Textliche Festsetzung (TF) 7:

Um Unklarheiten zu vermeiden, wird empfohlen, für den oberen Abschluss der Wand die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut zu wählen (entsprechend der Abstandsflächenberechnung gemäß § 6 Sächsische Bauordnung (SächsBO)).

Der Bezugspunkt der Wandhöhe ausgerichtet zu den vorbeiführenden Verkehrsflächen K8771, K8772 und den Planstraßen D und V sollte eindeutig festgesetzt werden (z. B. Straßenhöhe mittig des angrenzenden Grundstückes).

TF 8:

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

Es sollte ebenfalls ergänzt werden, um welche mögliche Überschreitung der Länge der Gebäude von 50 m es sich handelt.

TF 40 - 43:

Es sollte bei den jeweiligen rechtlichen Sicherungen „mittels Eintragung im Grundbuch“ ergänzt werden.



## Denkmalschutz

Da es sich jetzt um eine informelle Beteiligung handelte, hat das Referat auf die Übergabe einer Stellungnahme verzichtet.

## Naturschutz

### Vorbemerkung

Es wird ein Gespräch (oder Telefonkonferenz) der Fachplaner mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) vorgeschlagen. Abwesenheitsbedingt gab es kaum Absprachen während der Bearbeitung der informellen Stellungnahmen. Möglicherweise sind einige Anmerkungen oder Fragen aus dieser Stellungnahme schon in den sehr umfangreichen Planunterlagen geregelt.

Wesentlicher Baustein zur Erlangung der Genehmigungsfähigkeit nach Naturschutzrecht des "Technologiepark Feistenberg" sind die

- „Transferkorridore für Fledermaus- und andere Arten“,
- ihre Fortführung als Querungsbauwerke der B 172 a und
- die Hop-Over's über die K8772.

Sie haben zugleich wesentliche Funktion für die Bereiche Artenschutz, Eingriffsregelung, Landschaftsbild und FFH Verträglichkeit.

Der Bau der Transferkorridore wird „in einem Guss“ benötigt, also zeitgleich und nicht abschnittsweise im Verlaufe mehrerer Jahre, bis der letzte Industriebetrieb auf seinem Baufeld den Bau beginnt. Die CEF Maßnahme Faunabrücke ist hinsichtlich ihrer positiven Wirkung auf die FFH Verträglichkeit des Vorhabens voll funktionsfähig, wenn die Fledermäuse vom FFH Gebiet „Barockgarten Großsedlitz“ zum FFH Gebiet Seidewitztal und Börnsdorfer Bach“ leicht über die Transferkorridore gelangen können.

Sinnvoll ist die Anlage der Transferkorridore zeitgleich mit den Erschließungsarbeiten.

Der dauerhafte Erhalt, die Funktionskontrolle und die Pflege der Maßnahmen des Naturschutzes müssen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dabei ist wichtig, festzusetzen, welche Stellen die Verantwortung für die einzelnen Arbeitsaufgaben haben. Diese Festsetzungen müssen auch bei einer Auflösung des Zweckverbandes Anwendung finden können.

Eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) ist während der Bauphase wichtig und auch in den Planunterlagen vorgesehen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten für die Naturschutzmaßnahmen und nach Ende der dreijährigen Entwicklungspflege sind darüber hinaus Funktionskontrollen im Abstand von jeweils einem bis mehreren Jahren dauerhaft erforderlich. Hierfür ist ebenfalls die Beauftragung von Fachleuten notwendig. ÖBB und anschließende Funktionskontrollen müssen als Festsetzungen in den textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

### Eingriffsregel

Die Bilanzierung der Eingriffe nach § 14 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgt nach der Handlungsempfehlung Sachsens. Die Tabellen wurden in den Vorentwurfsfassungen zwischen dem Büro Kaspertz-Kuhlmann und der uNB mehrfach abgestimmt. Sie werden von der uNB akzeptiert.



Die Eingriffe durch „Technische Planung-Verkehrsanlagen-Teilprojekt“ sind eingriffsseitig im Geltungsbereich des "Technologiepark Feistenberg" und sind in der Bilanzierung erfasst.

Falls es hinsichtlich der Regenwasserableitungen, Trinkwasserzuleitungen oder Schmutzwasserableitungen noch Anpassungen oder Konkretisierungen gibt, so müssen diese in der Eingriffsbilanzierung ergänzt werden.

Insgesamt ergibt sich ein Wertpunkteüberschuss. Auch wenn damit der Eingriff im Sinne der Wertpunktberechnung der Handlungsempfehlung ausgeglichen ist, so stellt die Tatsache, dass keine Entsiegelungsmaßnahme gefunden wurde, einen Mangel dar.

Gemäß der Eingriffsregel nach § 15 Abs. 3 BNatSchG ist vorrangig zu prüfen, ob ein Eingriff durch Entsiegelung ausgeglichen werden kann. Das Landratsamt hatte vor ca. zwei Jahren eine Liste mit Vorschlägen für Entsiegelungsmaßnahmen vorgelegt.

Es ist in den Planungsunterlagen noch darzustellen, welche Entsiegelungsmaßnahmen konkret vom Vorhabenträger geprüft wurden und warum eine Umsetzung nicht möglich war.

Für die Ansaat und Pflanzung sind ab 01.04.2020 gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden. Die Transferkorridore und alle am Rand liegenden Flächen sind in diesem Sinne als „in der freien Landschaft“ zu betrachten. Sie sind öffentliche Grünflächen und zugleich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB), zugleich Kompensationsflächen im Sinne der Eingriffsregel § 14 ff BNatSchG. Dies ist im Punkt TF 26 der textlichen Festsetzungen überwiegend berücksichtigt worden.

Einspeisung der Daten in das Fachverfahren KoKa-Nat durch den Vorhabenträger oder durch ihn beauftragte Dritte (z.B. Planungsbüros):

Der Bebauungsplan ist mit Beschluss und Erlangen der Rechtskraft als Bauprojekt einschließlich der festgesetzten Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen 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](https://www.list.sachsen.de/download/KISS_KoKa-Nat_Handbuch.pdf)

Erläuterung zu KokaNat Eingabeverpflichtung:

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.

Die zeitnahe Eingabe der Daten zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes ist unbedingt erforderlich. Das Kompensationskataster verhindert eine Doppelbelegung von Kompensationsflächen, zeigt Ansprechpartner für konkrete Flächen. Zudem geht es in die allgemeinen Planungen, z. B. in die Flächennutzungspläne der Gemeinden, ein. Als zeitaktuelles Planungsinstrument ist es daher unerlässlich für die Arbeit der Behörden.

#### FFH Verträglichkeit

Dem Fazit der FFH Verträglichkeitsuntersuchung kann grundsätzlich gefolgt werden. Folgende Rahmenbedingungen zum Monitoring sollten aber noch formuliert werden:

- Vertragliche Festsetzungen
- Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan
- Untersuchungsintervall und -tiefe

#### Landschaftsschutzgebiet (LSG) Ausgliederung

Der Teilbebauungsplan "Technologiepark Feistenberg" liegt nördlich der B172a im LSG „Großsedlitzer Elbhänge und Hochflächen“. Für die Ausweisung von Bauflächen im LSG ist eine Ausgliederung aus dem LSG erforderlich.

Voraussetzung hierfür ist, dass der Bebauungsplan genehmigungsfähig ist. Es dürfen also u.a. keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Für das Vorhaben ist eine Ausgliederung aus dem LSG erforderlich. Hier ist zu berücksichtigen, dass auch andere ggf. noch notwendige wasserrechtliche Genehmigungen (oder notwendigen Genehmigungen anderer Rechtsbereiche) zumindest in Aussicht gestellt werden. Weiterhin muss absehbar sein, dass dem Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Voraussetzung für eine Ausgliederung ist, dass die Eingriffe ausgeglichen und die Vereinbarkeit mit den FFH Erhaltungszielen festgestellt ist. Im Gebiet des LSG muss auch naturschutzfachlich aufgewertet werden (Kompensationsmaßnahmen). In diesem Zusammenhang ist die Tatsache, dass bisher noch keine Entsiegelungsmaßnahmen gefunden wurden, ein erheblicher Mangel.

#### Hinweis zur (noch fehlenden) Unterlage der Geländemodellierung und des Blendschutzkonzeptes

In der Informationsveranstaltung am 12.07.2022 wurde die Unterlage zur Geländemodellierung für ca. August 2022 in Aussicht gestellt. Sie liegt dem Landratsamt noch nicht vor.

Die Geländemodellierung ist jedoch die Grundlage für das erforderliche Blendschutzkonzept-Fledermausbelag.

Mit dem Blendschutzkonzept ist folgende Betrachtung gemeint:

Es muss abgeschätzt und überprüft werden, ob die „Transferkorridore für Fledermaus- und andere Arten“ zur Dämmerungs- und Nachtzeit tatsächlich dunkel sind oder ob es Störungen durch unerwünschte Blendwirkungen gibt; beispielweise durch Industrie-, Gewerbebetrieb, Straßenverkehr oder Zulieferverkehr oder durch beleuchtete Bereiche nach Arbeitsschutz oder zur Verkehrssicherheit. Dazu sind die erlaubte Bauhöhe/Geschosshöhe und die Geländehöhenunterschiede zwischen Baufläche und Transferkorridoren maßgeblich.

Im Ergebnis kann es notwendig sein, dass zusätzliche Blendschutzelemente/-wände an neuralgischen Bereichen errichtet werden müssen, um die Funktion der Korridore zu sichern, bis die Ge-



hölzpfanzungen hinsichtlich Höhe und Dichte eine Blendschutzwirkung übernehmen können. Siehe dazu auch den Punkt TF 31 der textlichen Festsetzungen.

Diese Belange müssen noch geprüft werden. Es ist keine umfangreiche Studie erforderlich, sondern eine kurze, nachvollziehbare Betrachtung der Fragestellung.

#### Einzelfragen zur Planzeichnung

##### Hinweis 6: Artenschutzmaßnahmen

Die Artenschutzmaßnahmen V1 bis V10 des Grünordnungsplanes sind mit Beginn der Bauarbeiten zum Vorhaben umzusetzen.

Warum ist das ein Hinweis und keine Festsetzung?

##### Hinweis 7 und 8:

Ein Bezug zur Rechtsnorm (§ 44 und § 39 BNatSchG) ist notwendig, es handelt sich hier um Verbote des Naturschutzrechtes.

##### Hinweis 9: ÖBB

ÖBB und anschließende Funktionskontrollen müssen als Festsetzungen in den Textlichen Festsetzungen formuliert werden.

##### Hinweis 11 Reptilienschutz

Eine Festsetzung ist angebracht und der Rechtsbezug ist anzugeben.

Die Kompensationsmaßnahmen K 22 und K 23 liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Daher sind sie in der Planzeichnung nicht dargestellt. Eine alleinige Darstellung im GOP Maßnahmenplan entfaltet keine Rechtsverbindlichkeit. Eine rechtliche und tatsächliche Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen hat zum Satzungsbeschluss vorzuliegen. Eine Festsetzung dazu ist in die Textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Analog dazu wäre mit den externen Artenschutzmaßnahmen für die Feldlerche zu verfahren.

##### TF 27

Die Versickerung von Regenwasser ist im Interesse der Naturschutzbelange. Mit welchen baulichen Anlagen wird das Regenwasser an die Fläche und über die K 14 zu den Versickerungsmulden geleitet?

##### Grundbucheintrag

Zur Frage, ob für externe Kompensationsmaßnahmen ein Grundbucheintrag erforderlich ist, ist noch weiterer Abstimmungsbedarf zwischen der unteren Naturschutzbehörde und dem Vorhabenträger nötig.

##### Hinweis für die kommende formale TÖB Beteiligung

Das Referat Naturschutz benötigt eine eigene Fassung der naturschutzrelevanten Karten in Papierform. Die Karten werden für Ortstermine und zur Bearbeitung der Stellungnahme benötigt.

Darunter zählen:

- Planzeichnung
- Karten des GOP, Bestand, Kompensationsmaßnahmen,
- Bauzeichnung Faunabrücke
- Bauzeichnung RBB.





## Artenschutz

- Artenschutzbericht

Betrachtungsgegenstand des Artenschutzberichtes bei der Einschätzung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen eines Vorhabens ist deren Wirkung auf die lokale Population einer betroffenen Art der FFH-RL oder europäischen Vogelart. Im Fall der Brutvogelarten, die vom Vorhaben betroffen sind, sollte auf verfügbare Zahlen aus der Brutvogelkartierung zurückgegriffen werden, um die Auswirkungen des Vorhabens zu quantifizieren.

Im Fall der Zauneidechse sind auf der Basis der durchgeführten Erfassung Schätzungen der Größe der lokalen Population möglich. Auf dieser Basis kann der Nachweis der ausreichenden Kompensation des Lebensraumverlustes genauer geführt werden. Auch eine Gegenüberstellung des verlustig gehenden Lebensraumes und der Ersatzflächen kann diesen Nachweis erbringen.

- Artenschutzbrücke (CEF1)

Die Errichtung der Artenschutzbrücke als wesentliches Element zur Aufrechterhaltung des Habitatverbundes für Fledermäuse, Vögel und terrestrisch gebundene Tierarten und die dazu gehörigen Leitstrukturen (auch Hopp-Over) und Blend- und Lichtschutzwände müssen den vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen zugeordnet werden.

Die Anbindung der Artenschutzbrücke benötigt eine mehrjährige Entwicklungszeit. Die Querungshilfe benötigt für ihre Funktionalität außerdem eine Einlaufzeit. Die wandernden Tierarten müssen diese Möglichkeit der Querung erkunden und sich an deren Nutzung gewöhnen.

Die Artenliste der Gehölze ist zu überarbeiten und auf heimische Arten zu beschränken. Die Arten Flieder, Felsenbirne und einige andere Arten gehören nicht dazu. Die Pflanzliste sollte anhand der DVL-Liste überarbeitet werden.

<https://www.natur.sachsen.de/gebietseigene-pflanzen-20826.html#a-30741>  
<https://www.natur.sachsen.de/vorkommensgebiete-geholze-20828.html>

- Feldlerchenbrutplätze (CEF2)

Die Einordnung der extern geplanten Feldlerchenbrutplätze als CEF2 ist fachlich korrekt. Die Schaffung einer ca. 9 ha großen extensiven Fläche als Ersatzhabitat für die Feldlerche erscheint unter den bekannten Angaben zu deren Siedlungsdichte als etwas knapp bemessen. Daher sollte auch die Maßnahme K 18 in die CEF2 einbezogen werden.

- Zauneidechse (CEF3)

Aus dem Bereich der südlichen Grenze des Vorhabengebietes gibt es Nachweise der Zauneidechse (Mitteilung Büro Moritz Zufallsbeobachtung). Aus diesem Grund muss die Fläche K 12 in die Schaffung von Habitatstrukturen für die Zauneidechse einbezogen werden. Das kann durch eine Änderung der Anordnung der Haufwerke im Gebiet geschehen.

- Ersatzquartiere Fledermäuse (CEF4)

Die Notwendigkeit der Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse resultiert vorrangig aus dem Umbau/Abriss eines vorhandenen Brückenbauwerkes.



Die geplanten Ersatzquartiere sollten sich daher schwerpunktmäßig auf das Brückenbauwerk/ den Ökodurchlass orientieren oder die Errichtung von Fledermaustürmen in Erwägung ziehen.

- Schaffung von Gehölzstrukturen (CEF5) Leitstrukturen

Zur Sicherung des Lebensraumes der im Vorhabengebiet beheimateten Vogelarten ist die Schaffung von Gehölzstrukturen als CEF-Maßnahme vorgesehen.

Die Beschränkung der CEF-Maßnahme auf die betroffenen Vogelarten ist fachlich fraglich. Sämtliche Leitstrukturen innerhalb und an der Grenze des Gebietes sind einschließlich der Lichtschutzwände als CEF-Maßnahmen einzuordnen.

Die lange Entwicklungszeit dieser Strukturen und der unkalkulierbare Beginn der Bautätigkeit erfordern den maximal möglichen zeitlichen Vorlauf für diese Strukturen.

Die Lichtschutzzäune sollten 3 m nicht unterschreiten. Sie können bis zu einer Mindesthöhe der aufwachsenden Gehölze auch neben dem Lichtschutz eine Leitfunktion erfüllen.

## **Forsthoheit**

Stellungnahme zu der informellen Beteiligung des Entwurfes:

### Waldumwandlung

Im Umweltbericht wird auf Seite 39 angegeben, dass für die Regenwasserableitung rund 600 m<sup>2</sup> Böschungswald in Anspruch genommen wird. Auch in der Vorplanung zur Regenwasserableitung (Datei 520-01.1 22 Vorplanung SW und RW 01) wird auf den Eingriff in das Waldbiotop hingewiesen.

Aus forstrechtlicher Sicht ist zu prüfen, ob es sich um Wald im Sinne des Sächsisches Waldgesetz (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.

### Planzeichnung – Hinweise zur Baumartenwahl

Wegen des Eschentriebsterbens sollte die Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*) nicht an Straßen, Plätzen und weiteren Orten mit möglichen Verkehrssicherungsproblemen gepflanzt werden. Die Baumkrankheit ist in ganz Mitteleuropa verbreitet und kann zum Absterben von Ästen, Kronenpartien oder ganzer Bäume führen. Nur ein geringer Anteil ist symptomfrei. Zu bedenken ist auch das Problem der Gewährleistung für die mit der Pflanzung beauftragten Firmen. Junge Bäume können genauso ganz absterben oder die Triebe welken und ein Neuaustrieb geschieht an noch lebensfähigen Stammteilen. Infolge der Absterbe- und Neuaustriebs-Prozesse können die Pflanzen völlig verbuschen.

Ähnliches gilt auch für die Feld-Ulme (*Ulmus minor*). Hier ist das Ulmensterben das Problem. Die Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*) ist nur in geringem Umfang betroffen.

Trotz dieser Probleme sollten auch Feld-Ulme und Esche an geeigneten Stellen in begrenzter Stückzahl eingebracht werden (bei der Feld-Ulme v. a. aus Artenschutzgründen; die Esche bildet

i. d. R. viel Naturverjüngung – wo Altbäume in der Nähe sind, kann auf die Pflanzung verzichtet werden).

Die Flatter-Ulme ist kein „Kleinbaum“ (s. Planzeichnung – Pflanzenliste 4). Auch mit dem Begriff „mittelgroß“ ist bei Eiche, Ulme, Linde und Pappel Vorsicht geboten. Auf passenden Standorten können Bäume dieser Gattungen ein kräftiges Wachstum zeigen – mit Wuchshöhen von rund 30 m und entsprechend dimensionierten Kronen.

Der Weißdorn (*Crataegus spp.*) gehört zu den hochanfälligen Wirtspflanzen des Feuerbrandes, der zu den gefährlichsten Krankheiten des Apfels und der Birne zählt. Im Umkreis bis 500 m um Erwerbsobstanlagen, Kleingärten und Streuobstwiesen sollten keine Wirtspflanzen angebaut werden. [1]

Bei der Anlage von Hecken usw. sollte Weißdorn entsprechend von Apfel / Birne getrennt werden.

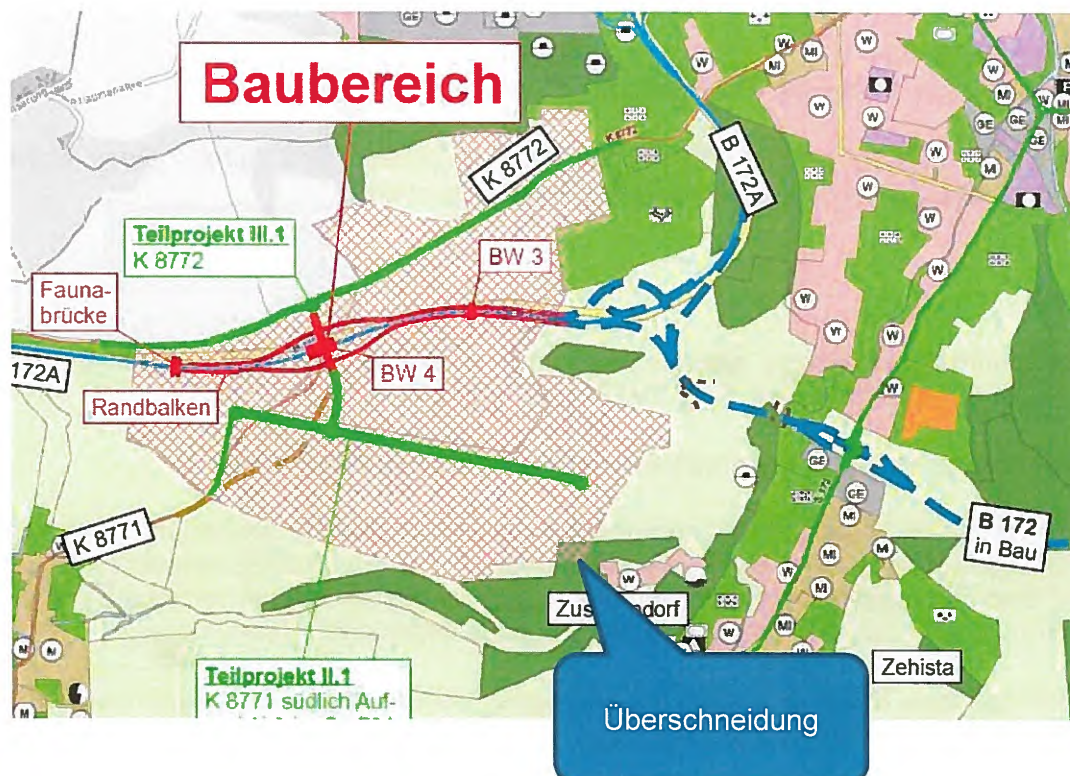
Der Schneeball (*Viburnum spp.*) ist eine bedeutende Wirtspflanze für *Phytophthora ramorum*. Dieser pilzähnliche Organismus ist ein Erreger von Triebsterben, Feinwurzelzerstörung, Wurzelhalsfäule und Stammkrebs an Baum- und Straucharten. Er gehört nach EU-Recht zu den Quarantäneschaderegern und ist meldepflichtig. Pflanzen von *Viburnum* dürfen von ihrem Erzeugungsort nur mit einem Pflanzenpass an einem anderen Ort verbracht werden.

[1] SÄCHSISCHE LANDESANSTALT FÜR LANDWIRTSCHAFT (1999): Feuerbrand an Kernobst und Ziergehölzen.

#### Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung nach Straßenbaurecht:

#### Übersichtslageplan Flächennutzung

Hier gibt es im Südosten eine geringfügige Überschneidung der schraffierten Fläche mit der Waldfläche. Hier ist eine Korrektur vorzunehmen – keine Waldumwandlung.





### Erläuterungstext Grünordnungsplan

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.

### Hinweise zur Auswahl von Baum- und Straucharten

Je nach Zielstellung kann das Verbreitungsgebiet der Arten eine Rolle spielen.

- S. 32:  
*Lonicera nigra* ist in Sachsen hauptsächlich im Bergland verbreitet. *Lonicera xylosteum* kommt im Umfeld des Elbtals vor.  
Der Wollige Schneeball ist in Sachsen nicht einheimisch.
- Pflanzenliste 1 (u. a. S. 44):  
*Prunus cerasifera* und *Syringa vulgaris* sind in Deutschland nicht einheimisch.  
*Berberis vulgaris* gilt nach dem Atlas der Farn- und Samenpflanzen Sachsens als nicht indigen (unbekannt, seit wann Einbürgerung einsetzte). Die Strauchart sollte aber nicht in Ackerbaugebieten gepflanzt werden (Zwischenwirt Getreideschwarzrost, es gibt Berichte über erneutes Auftreten).
- Pflanzenliste 2 (u. a. S. 46 f.):  
*Cornus mas* ist in Sachsen nicht einheimisch.  
In Deutschland nicht einheimisch sind *Amelanchier lamarckii*, *Syringa vulgaris* und *Prunus cerasifera*. Das gilt auch für *Fraxinus ornus* (angegeben auf S. 71).  
*Berberis vulgaris* – s. o.
- Pflanzenliste 3 (u. a. S. 48):  
*Syringa vulgaris*, *Berberis vulgaris*, *Fraxinus ornus* (S. 72) – s. o.
- Gewöhnliche Esche und Berg-Ulme, Schneeball sowie Weißdorn und Apfel / Birne: siehe Stellungnahme zu der informellen Beteiligung des Entwurfes oben.

### **Immissionsschutz**

Aus der Sicht des Immissionsschutzes, speziell des Lärmschutzes, wird zur informellen Anfrage als Träger öffentlicher Belange (TöB) wie folgt Stellung genommen:

Eine fachliche abschließende Stellungnahme kann derzeit nicht abgegeben werden.

Es wurde eine überarbeitete Schallimmissionsprognose zur Geräuschkontingentierung durch das Ingenieurbüro FIRU Gfl mbH mit der Bericht-Nr. P21-015/B2 vom 15.06.2022 eingebracht. Die Erkenntnisse aus dem Gutachten wurden auch in den textlichen Festsetzungen verankert, jedoch erfolgte keine Untersuchung der Geräuschbelastung durch die geänderten Verkehrswege.

Wie in den zurückliegenden Stellungnahmen schon angesprochen, liegt eine Schallimmissionsprognose zur Änderung der Verkehrswege nicht vor.



Nach Einschätzung des Immissionsschutzes wird davon ausgegangen, dass es an den Straßenbereichen die nach Pirna und durch die angrenzenden Wohngebiete verlaufen, zu gravierenden Änderungen der Verkehrsgeräusche kommen wird.

Weiterhin ist anzumerken, dass in den textlichen Festsetzungen zu TF2 und TF3 auf eine Wohnnutzung für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber verzichtet werden sollte, um die Teilfläche des einzigen uneingeschränkten Industriegebietes („GI“) mit der Kennzeichnung D 1.1s 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. Dies sollte man auch im Namen des Bebauungsplanes sichtbar gemacht werden.

### 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 K8772 gehört anscheinend dazu. Jedoch liegen keine schalltechnischen Untersuchungen zu diesem Straßenabschnitt vor.

Gemäß § 1 der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gilt eine Änderung des Verkehrsweges 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.

Diese Untersuchungen liegen derzeit nicht vor.

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 (ausgewiesen als eingeschränkte Industriegebiete „Gle“ und Gewerbegebiete „GE“), mit Ausnahme der Teilfläche mit der Kennzeichnung D 1.1s, die als uneingeschränktes Industriegebiet „GI“ ausgewiesen wurde.

Sollten die Teilflächen „Gle“ und „GE“ als Ausnahmeregelung Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber erteilt bekommen, so wird ein entsprechender Nachtbetrieb auf der Fläche des uneingeschränkten Gewerbegebietes „GI“ fraglich.

### **Gewässerschutz**

#### Vorbemerkung

Zuletzt hat die Untere Wasserbehörde (uWB) am 11.05.2022 zur Lesefassung der LP 2 für die Regen- und Schmutzwasserentsorgung Stellung genommen. Hierauf fand ein Gespräch in der Stadt Pirna am 04.07.2022 mit der uWB statt (siehe Aktenvermerk des ICL Ingenieur Consult GmbH vom 08.07.2022), wo die in der Stellungnahme aufgeführten Belange erörtert wurden. Allerdings wurde in der Beratung auch mitgeteilt, dass es bis zur informellen Beteiligung keine wesentlichen Änderungen in den Unterlagen geben wird (Planungsstand ist weiterhin ICL vom 08.04.2022).



Mit den jetzt vorliegenden Unterlagen wurden Aussagen/Unterlagen zum Baugrund sowie zum Regenrückhaltebecken ergänzt. Weitere Änderungen/Ergänzungen sind nicht erfolgt.

Damit bleibt die bereits abgegebene Stellungnahme grundsätzlich erhalten. Die wesentlichsten Punkte werden hier nochmals zusammengefasst und sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

#### Schmutzwasser

Mit den vorgelegten Unterlagen ist der Nachweis einer gesicherten Erschließung des Vorhabengebietes hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung weiterhin nicht erbracht, da nur für 80 % der Bebauung/Belegung bei geringstem Schmutzwasseranfall eine Entsorgungsmöglichkeit für das Schmutzwasser durch den Aufgabenträger bestätigt wird.

Die Teilflächen C und D des geplanten IPO sollen im Trennsystem entwässern. Für die Schmutzwasserbeseitigung wird vorerst keine Neuerrichtung einer zentralen Abwasserreinigungsanlage betrachtet. Der dargestellte Planungsansatz beinhaltet die Ableitung von Schmutzwasser über das Kanalnetz der Stadtwerke Pirna (SWP). Ausgegangen wird von einem Ansatz mit sehr geringem Anfall an Schmutzwasser. Selbst für diesen Ansatz besteht keine Möglichkeit der vollständigen Ableitung über das Kanalnetz. Damit kann eine gesicherte Schmutzwasserentsorgung nicht bestätigt werden.

#### Regenwasser

Mit den vorgelegten Unterlagen kann die gesicherte Erschließung bzgl. Regenwasser nicht bestätigt werden.

Der Abfluss von Regenwasser soll weitestgehend verzögert und in einem Regenrückhaltebecken (RRB) gefasst werden. Es ist eine gedrosselte Ableitung in die Seidewitz geplant. 50 % des anfallenden Niederschlagswassers sollen laut Festsetzung auf den Grundstücken verbleiben und verzögert abgegeben werden.

Aus den Unterlagen ist weiterhin nicht erkennbar und belegt, wie das geplante Schutzziel für die Abflussverhältnisse des Niederschlagswassers „keine Verschlechterung“ konkret eingehalten werden soll.

Laut den vorliegenden Informationen aus den geotechnischen Gutachten wurden Versickerungsversuche an mehreren Stellen im Gebiet durchgeführt, dabei ergaben sich Durchlässigkeitsbeiwerte  $K_f < 1 \cdot 10^{-6}$  m/s für den weit überwiegenden Teil der Flächen, die damit für eine Versickerung ungeeignet sind.

In den Unterlagen fehlt weiterhin ein nachvollzieh- und umsetzbares Gesamtkonzept für das Regenwasser, welches einerseits umsetzbare Maßnahmen auf den einzelnen Teilflächen vorsieht und andererseits in einer Gesamtbewertung das Planungsziel (keine Verschlechterung bis T=100a) erreichen lässt.

Der Regenrückhalt für das Rückhaltebecken (RRB) ist mit 19.400 m<sup>3</sup> und 400 l/s Drosselabfluss auf Starkniederschlagsereignisse T = 10 a ausgelegt. Der Drosselabfluss soll stufenweise auf 7020 l/s erhöht werden können, um auch bei Starkniederschlagsereignisse bis T = 100 a einen verzögerten Abfluss aus dem Gebiet zu gewährleisten.

Die Rückhaltung von Regenereignissen lediglich bis T = 10 a mittels eines RRB bedeutet nicht, dass alle auf den Oberflächenabfluss bezogenen und in Verbindung mit dem Vorhaben stehenden Nachteile ausgeglichen werden und keine Verschärfung der Hochwassersituation zu besorgen ist.



Aufgrund der Auslegung des RRB für ein Ereignis  $T = 10$  a ist zu beachten, dass eine planmäßige Nutzung des Freibordes einer Rückhalteanlage als Stauraum bzw. zusätzliche Staulamelle nicht den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) entspricht und so nicht zugelassen werden kann. Zur zweckgemäßen Nutzung des Freibordes und der Ermittlung des zutreffenden Freibordmaßes wird auf die einschlägigen Vorschriften von DWA und der DIN verwiesen. Somit ist das Volumen des RRB zu klein. Der Planungsansatz ist zu überarbeiten, die Ergebnisse sind zu dokumentieren und in die Planung zu übernehmen.

Auf die bereits erfolgten Hinweise/Anmerkungen zu den auch in der Beratung erörterten Abflussmengen der Teilflächen C (Pkt. 8 des Beratungsvermerkes vom 04.07.2022) wird nochmals hingewiesen, ebenso auf die Aussagen zur Erlaubnispflicht für die Niederschlagsversickerung auf den Teilflächen (s. TF16).

Das Gesamtkonzept muss in sich schlüssig und widerspruchsfrei sein. Dies ist im derzeitigen Planungsstand nicht gegeben.

Für eine weitere Bewertung fehlen in den Unterlagen:

- Umweltbericht
- Fachbeitrag WRRL.

Weitere Hinweise/notwenige Überarbeitungen des Erläuterungstextes zum Grünordnungsplan:

- Seite 20: Die Behauptung, dass versiegelte/bebaute Flächen keine Beeinträchtigung für das Grundwasser darstellen, ist zu streichen. Die Grundwasserneubildung wird nämlich beeinträchtigt.
- Seite 20: Die Behauptung, dass Oberflächengewässer nicht nachhaltig oder dauerhaft betroffen wäre ist falsch. Die punktuelle Ableitung zur Seidewitz beeinflusst die Gewässer.

Es wird beschrieben, dass 50 % der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 % und mit einer Ausdehnung von mehr als 100 m<sup>2</sup>, die nicht als techn. Einrichtungen benötigt werden, als extensive Dachbegrünung auszubilden sind.

Beachte: Wenn dies wie o. a. offengelassen wird, kann aufgrund der Aufstellung des Angebotsbebauungsplanes keine Begrünung als Maßnahme der Regenrückhaltung pauschal angerechnet werden.

Die Möglichkeit besteht nämlich, dass keine Begrünung erfolgt und dennoch den Festsetzungen Rechnung getragen wird.

## **Abfall, Boden und Altlasten**

Die grundlegenden Bedenken im Hinblick auf einen angemessenen Ausgleich für die erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden wurden bereits in früher übergebenen Stellungnahmen formuliert und fanden leider auf planerischer Seite bislang keine Beachtung. Da es sich jetzt um eine informelle Beteiligung handelte, hat das Referat auf die Übergabe einer gleichlautenden Stellungnahme verzichtet.

## **Landwirtschaft und Agrarstruktur**

Zum Stand des Entwurfes des Bebauungsplans IPO 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 Bebauungsplan-



entwurfes abzüglich der Flächen, die im Bebauungsplanentwurf 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 Nr. 8b BauGB und § 2 Abs. 2 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) ein zu berücksichtigender öffentlicher Belang und damit abwägungsrelevant.

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 Bebauungsplanentwurfes 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 4 landwirtschaftliche Betriebe betroffen, davon 3 Betriebe mit einem prozentualen Flächenentzug von 4,2 bis 6% ihrer Betriebsflächen. Gemäß Beschluss des 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 des Bebauungsplanes 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 größer 50 eingeschätzt. Gemäß der Karte des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zur natürlichen Bodenfruchtbarkeit 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 Verlusts landwirtschaftlicher Nutzflächen geht es um den Erhalt und die Förderung stabiler Landwirtschaftsbetriebe in Sachsen im Kontext der Ernährungssicherung. Gerade unter dem Eindruck des Ukraine-Krieges und weiterer geopolitischer Verwerfungen sollten sämtliche Eingriffe in die Landwirtschaft vorrangig auch darauf geprüft werden, ob dadurch die Selbstversorgung der Bevölkerung beeinträchtigt wird.

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. Dabei ist jedoch zu beachten, dass den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes Ernteerträge aus den Jahren 2010-2017 zugrunde lagen.





Unter Beachtung der zurückliegenden Dürrejahre, der Prognosen zur Klimaentwicklung und den daraus resultierenden Ertragsverlusten, dem aktuellen drastischen Rückgang und erheblichen Verteuerung der Düngemittelproduktion, den politischen Anforderungen an eine Extensivierung der Landwirtschaft aus Umwelt- und Artenschutzgründen, die Erzeugung von Energie auf landwirtschaftlichen Flächen usw. dürfte sich das Flächendefizit bereits merklich erhöht haben und weiter voranschreiten, nicht zuletzt verbunden mit der Beeinträchtigung auf Verfügbarkeit und bezahlbare Preise der Lebensmittel.

### **Straßenverwaltung und Verkehrsrecht**

Die Unterlagen weisen auf die geplante Änderung der Festsetzung der Ortsdurchfahrten-Grenzen von Teilen der K 8771 und K 8772 hin (sh. u.a. Lageplan Widmung/Umstufung/Einziehung, Unterlage 12.1/1 vom 08.07.2022 erstellt von IB Karsch). Infolge dessen sind die Stadt Pirna und die Stadt Dohna für die relevanten Kreisstraßenabschnitte zuständig. Sie sind für die straßenbaulichen und straßenrechtlichen Belange entsprechend im Verfahren einzubeziehen.

Das Verfahren zur Neufestsetzung der OD-Grenzen wird durch das LASuV geführt.

### **Wirtschaftsförderung**

Zum Vorhaben bestehen seitens der Stabsstelle Wirtschaftsförderung grundsätzlich keine Einwände. Es wird begrüßt, dass neue Flächen geschaffen werden, da die Nachfrage dazu im Landkreis nicht bzw. nicht ausreichend bedient werden kann. Mit der Ansiedlung neuer Unternehmen ist gleichsam der zunehmende Bedarf an Fachkräften verbunden. Allerdings stehen schon heute Firmen vor der Herausforderung, gut ausgebildete Arbeitskräfte und Fachkräftenachwuchs für sich zu gewinnen und langfristig zu binden. Wo bis vor wenigen Jahren Arbeitgeber noch aus einer Vielzahl qualifizierter Bewerber wählen konnten, führt der demografisch bedingte Rückgang des Erwerbspersonenpotentials und der daraus folgende Mangel an verfügbaren Fachkräften, gekoppelt mit der zunehmenden Nachfrage, verstärkt zu Fachkräfteengpässen vor Ort (s. Demografieleitbild Wirtschaft und Arbeit 2030 Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge).

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass sich mit der Ansiedlung einer Vielzahl neuer Unternehmen auch der Fachkräftebedarf im Landkreis verschärft. Hier gilt es frühzeitig Tendenzen der Abwerbung von Personal aus Firmen im unmittelbaren Umfeld entgegenzuwirken, um möglicherweise aufkommende Konkurrenzsituationen zu vermeiden.

### **Inklusion von Menschen mit Behinderung**

Örtliche Strukturen und Baustellenumleitungen sind im Sinne des 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 Baubereich ist dabei sicher abzusperren.

### **Siedlungshygiene**

Aus bau- und siedlungshygienischer Sicht bestehen keine Einwände zum Vorhaben. 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.

Gemäß § 6 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) gesichert werden.

### **Schülerbeförderung und ÖPNV**

Bei der Planung des Gebietes sind das Verkehrsunternehmen und das Referat SBNV dringend einzubeziehen, um das Gewerbegebiet entsprechend der Arbeitszeiten der Firmen an das Netz des ÖPNV anzubinden.

Unter der Annahme, dass der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt wird, bestehen von Seiten des Bereichs Schülerbeförderung und ÖPNV keine Einwände zum Vorhaben. Sollten sich im Zuge der Durchführung von Bau- und/oder Erschließungsarbeiten Einschränkungen oder Sperrungen (teilweise Sperrungen, oder Vollsperrungen, Umleitungen) von Straßen notwendig werden auf denen ÖPNV oder Schülerbeförderung stattfindet, ist dies rechtzeitig der Abteilung Schul- und Liegenschaftsmanagement, Bereich Schülerbeförderung und ÖPNV, 03501 515 4213 oder per E-Mail an [verkehrswesen@landratsamt-pirna.de](mailto:verkehrswesen@landratsamt-pirna.de) anzuzeigen. Das entsprechende Verkehrsunternehmen ist gleichfalls rechtzeitig zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen



Stabsstellenleiter