



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Stadtverwaltung Pirna  
Fachgruppe Stadtentwicklung  
Am Markt 1/2  
01796 Pirna

Datum: 24.08.2020  
Amt/Bereich: Stabsstelle Strategie und  
Kreisentwicklung  
Ansprechpartner: [REDACTED]  
Besucheranschrift: Schloßhof 2/4  
01796 Pirna  
Gebäude/Zimmer: [REDACTED]  
Telefon: [REDACTED]  
Telefax: 03501 515 83233  
Aktenzeichen: 0004-621.4-520-01.0  
E-Mail: [REDACTED]

## **Bebauungsplan Nr. 1 „IndustriePark Oberelbe“, Zweckverband IndustriePark Oberelbe** Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

### **A      Votum:**

Die Planungsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 1 „IndustriePark Oberelbe“ (IPO) sind hinsichtlich der Forderungen, Hinweise und Anregungen aus den nachfolgenden Teilstellungnahmen zu überarbeiten.

Besonderes Augenmerk sollte dabei insbesondere auf

- die Festsetzung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des enormen Wertpunktedefizit der Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung,
- die Untersetzung der Planung durch detaillierte Nachweise zum hier angenommenen enormen Flächenbedarf,
- die Darstellung der damit verbundenen Auswirkungen des gravierenden Flächenentzuges auf den Boden und die Landwirtschaft,
- die Neuordnung des Straßennetzes, sowie
- das Freihalten von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten und –abflussbahnen durch entsprechende Festsetzungen, zur Verminderung der Entstehung von Wärmeinseln in den betroffenen besiedelten Bereichen von Pirna und Dohna,

gelegt werden.

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

Hauptsitz:  
Schloßhof 2/4  
01796 Pirna

Allgemeine 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.

Telefon: +493501 515-0 (Vermittlung)  
Telefax: +493501 515-1199  
Internet: www.landratsamt-pirna.de

Bankverbindung: Ostsächsische Sparkasse Dresden - BIC: OSDDDE81XXX IBAN: DE12 8505 0300 3000 001920



## **B Ausgewertete Unterlagen:**

Vorentwurf des Bebauungsplanes, bearbeitet durch das Architektur- und Ingenieurbüro Kasparetz-Kuhlmann GmbH, eingereicht mit Schreiben vom 09.06.2020, mit den Planteilen

- |1| Planzeichnung
- |2| Textliche Festsetzungen
- |3| Begründung
- |4| Umweltbericht
- |5| Erläuterung zum Grün- und Kompensationskonzept

jeweils in der Planfassung vom 12.03.2020, sowie

- |6| Artenschutzbeitrag, i. d. F. vom 06.01.2020, MEP Plan GmbH
- |7| FFH-Verträglichkeitsvorstudie, i. d. F. vom 06.01.2020, MEP Plan GmbH
- |8| Lokalklimatische Bewertung, i. d. F. vom 11.11.2019, GICON Großmann Ingenieur Consult GmbH
- |9| Realisierungskonzept – Sichtachsen und Landschaftsbild, i. d. F. vom 15.03.2019, Architektur- und Ingenieurbüro Kasparetz-Kuhlmann GmbH
- |10| Verkehrsplanerische Voruntersuchung, i. d. F. vom 26.01.2019, IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und –systeme
- |11| Verkehrliche Erschließung – Voruntersuchung, i. d. F. von September 2019, Ingenieurbüro Ulrich Karsch
- |12| Verkehrstechnisches Realisierungskonzept, i. d. F. von Oktober 2019, Ingenieurbüro Ulrich Karsch
- |13| Eisenbahntechnische Voruntersuchung, i. d. F. vom 08.10.2019, ConTrack
- |14| Realisierungskonzept – Technische Medien, i. d. F. vom 31.10.2019, Architektur- und Ingenieurbüro Kasparetz-Kuhlmann GmbH
- |15| Realisierungskonzept – Siedlungswasserwirtschaft, i. d. F. vom 31.10.2019, Architektur- und Ingenieurbüro Kasparetz-Kuhlmann GmbH
- |16| Realisierungskonzept – Siedlungswasserwirtschaft, i. d. F. von Oktober 2019, Ingenieurbüro Ulrich Karsch
- |17| Hydronumerische Modellierung, i. d. F. vom 05.11.2019, Planungsgesellschaft Scholz + Lewis mbH
- |18| Regenwasserbewirtschaftungskonzept, i. d. F. vom 25.05.2020, Planungsgesellschaft Scholz + Lewis mbH
- |19| Realisierungskonzept – Lärmschutz, i. d. F. vom 31.10.2019, EIBS Entwurfs- Ingenieurbüro Straßenwesen GmbH
- |20| Schalltechnisches Gutachten, i. d. F. vom 11.10.2019, EIBS Entwurfs- Ingenieurbüro Straßenwesen GmbH
- |21| Realisierungskonzept – Baugrund, i. d. F. vom 31.10.2019, Meißner Umwelttechnik M.U.T. GmbH



## C Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BImSchV	Bundesimmissionsschutzverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
CEF	continuous ecological functionality-measures
DBU	Deutsche Bundesstiftung Umwelt
ERA	Empfehlung für Radverkehrsanlagen
FFH	Fauna-Flora-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
FoVG	Forstvermehrungsgutgesetz
IPO	IndustriePark Oberelbe
LAGA	Länderarbeitsgemeinschaft Abfall
LEP	Landesentwicklungsplan
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LTV	Landestalsperrenverwaltung
ÖBB	Ökologische Baubegleitung
OD	Ortsdurchfahrt
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PIK	Produktintegrierte Kompensation
RAL	Richtlinie für die Anlage von Landstraßen
RASt	Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen
RPS	Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme
RRB	Regenrückhaltebecken
RVSOE	Regionalverkehr Sächsische Schweiz-Osterzgebirge GmbH
RWBK	Regenwasserbewirtschaftungskonzept
SächsBO	Sächsische Bauordnung
SächsDSchG	Sächsisches Denkmalschutzgesetz
SächsNatSchG	Sächsisches Naturschutzgesetz
SächsStrG	Sächsisches Straßengesetz
SächsWaldG	Sächsisches Waldgesetz
SächsWG	Sächsisches Wassergesetz
SALKA	Sächsisches Altlastenkataster
TrinkwV	Trinkwasserverordnung
VwGem.	Verwaltungsgemeinschaft



## D Stellungnahmen der Fachbereiche

### Bauleitplanung

Aus bauleitplanerischer Sicht bestehen zur o. g. Planung Bedenken. Diese begründen sich wie folgt:

§ 1 des Baugesetzbuches (BauGB) benennt verschiedene Grundsätze der Bauleitplanung, die bei der Aufstellung eines Bauleitplans grundsätzlich zu berücksichtigen sind und somit Grundlage für die Zulässigkeit eines Bauleitplans bilden. Demnach heißt es in § 1 Abs. 3 BauGB, „die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Dies bedeutet, bei städtebaulicher Indikation ist ein Bauleitplan aufzustellen, aber auch nur wenn diese Indikation gegeben ist. Unter § 1a BauGB heißt es weiterhin, „mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“. Dabei wird vorgeschrieben zur Baulandentwicklung zunächst Maßnahmen der Innenentwicklung anzuwenden, bevor Fläche im Außenbereich in Anspruch genommen wird.

Entgegen dieser Grundsätze werden mit der o. g. Planung rund 160 ha landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich um eine Größenordnung, die für die Gemeinden Dohna, Heidenau und Pirna auf den ersten Blick unverhältnismäßig erscheint. Vor allem um die Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB begründen zu können, müsste eine detaillierte Nachweisführung erfolgen, die belegt, dass die Gemeinden durchaus den Bedarf an einer solch großen Flächeninanspruchnahme aufweisen.

Dies ist zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht in ausreichendem Maße erfolgt. Die Ausführungen auf Seite 9 der Begründung zum Flächenbedarf sind wenig detailliert und genügen damit nicht als Nachweis. Stattdessen wird auf die Bedarfsrechnungen der Flächennutzungspläne (FNP) verwiesen. Die Bauflächenbedarfsermittlung in den FNP der Verwaltungsgemeinschaft (VwGem.) Dohna-Müglitztal und der Stadt Heidenau ist jedoch nicht ausreichend belegt. Auch dort fehlt eine detaillierte Nachweisführung. Im Flächennutzungsplan der VwGem. Pirna-Dohma wird hingegen keine Bedarfsermittlung von Bauflächen durchgeführt.

Auf Seite 9 und 10 der Begründung heißt es u. a., dass die Flächen im Innenbereich der Kommunen für gewerbliche Nutzungen nicht ausreichen. Da jedoch kein Nachweis geführt wird, dass tatsächlich ein Bedarf von insgesamt 140 ha gewerblicher bzw. industrieller Baufläche besteht, ist diese Äußerung nicht untersetzt. Ohne Nachweis ist nicht erkenntlich, ob die verfügbaren Flächen nicht doch ausreichen würden.

In der Begründung wird weiter ausgeführt, dass im Innenbereich der Kommunen keinerlei Flächen für industrielle Ansiedlung verfügbar sind. Soll dies nun im IPO ermöglicht werden, so sollte jedoch auch kritisch geprüft werden, ob die Rahmenbedingungen der Fläche eine Ansiedlung von Industriebetrieben auch tatsächlich zulassen. Diesbezüglich wird auf die Teilstellungnahme des Fachbereiches Immissionsschutz verwiesen. Zeigt sich, dass dies nicht der Fall ist, so läuft die Erläuterung in der Begründung zum Bebauungsplan ins Leere.

Es sollte weiterhin kritisch hinterfragt werden, ob nicht die Möglichkeit besteht, dass sich bestehende Gewerbe- und Industriegebiete aufgrund der größeren Flächenpotenziale vom Innenbereich in den IPO verlagern. Dies hätte zur Folge, dass bisherige Gewerbestandorte in den Innenbereichen verweisen und die Gefahr der Entwicklung von innerstädtischen Brachflächen steigt. Gleiches Szenario könnte sich auch auf Nachbargemeinden übertragen. Damit könnte der Bebauungsplan weiteres städtebauliches Konfliktpotential schaffen, statt dieses, wie es durch § 1 Abs. 3 BauGB gefordert wird, aufzulösen.



Entsprechend der obigen Ausführungen fehlen eine nachvollziehbare Herleitung des Flächenbedarfs und damit eine stichhaltige Argumentation für das gesamte Vorhaben. Die Neuversieglung von ca. 140 ha Fläche erscheint vor diesem Hintergrund unverhältnismäßig. Die o. g. Grundsätze der Bauleitplanung erscheinen nicht ausreichend berücksichtigt.

Unabhängig davon, ob der hier angenommene Flächenbedarf tatsächlich besteht oder nicht, soll gemäß § 1a BauGB, wie oben bereits erwähnt, sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Dieser Grundsatz wird durch die Formulierung des 2 ha-Zieles im Landesentwicklungsplan (LEP) 2013 unterstrichen. Demnach soll die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen auf unter 2 ha pro Tag reduziert werden (Grundsatz 2.2.1.1). Auf Seite 28 des Umweltberichtes wird, mit der Begründung, „für die gesamtsächsischen Grundsätze und Ziele [...] fehlen die verbindlichen Bewertungsvorgaben für die kommunale Ebene“, versucht sich von diesem Flächensparziel zu befreien. Es handelt sich hierbei jedoch um Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten sind. Allein der Zustand, dass diese Werte nicht explizit auf die kommunale Ebene heruntergebrochen sind, macht es noch lange nicht zulässig das 2 ha-Ziel zu konterkarieren.

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

Trotzdem bzw. gerade weil es sich um eine Angebotsplanung handelt, ist eine verbindliche Strategie zur Realisierung der Bebauung des Gebiets zu entwickeln und in den Planungsunterlagen darzulegen. Wird, wie bei einer Angebotsplanung üblich, die gesamte Erschließung durchgeführt, bevor sich Investoren ansiedeln und werden die Flächen in der Reihenfolge und Dimension bebaut, wie es dem Wunsch des jeweiligen Investors entspricht, so kann es u. U. zu einer nicht geschlossenen, sondern sehr zerstreuten Entwicklung kommen („Inselbildung“). Daher sollte die Erschließung und die Baurealisierung erst durchgeführt und vorbereitet werden, wenn eine Vereinbarung bzw. eine konkrete und gesicherte Interessenbekundung eines Investors vorliegt. Auch ist die Entwicklung in Bauabschnitten denkbar. So können im Falle des „worst case“, also der nicht kompletten Umsetzung des Bebauungsplanes, unnötige Flächenversiegelungen bei gleichzeitiger Zerstörung von fruchtbaren Ackerböden vermieden werden.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „IndustriePark Oberelbe“ widerspricht derzeit den FNP der Gemeinden Dohna, Heidenau und Pirna. Für alle drei Gemeinden befinden sich die Verfahren zur Aufstellung bzw. Änderung des FNP im Verfahren. Die FNP der VwGem. Dohna-Müglitztal und der VwGem. Pirna-Dohma sind im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Um eine tatsächliche Parallelität zum Bebauungsplanverfahren gewährleisten zu können, sollten die FNP weitergeführt werden. Der FNP von Heidenau wird erstmals aufgestellt. Um eine Planung der Dimension und Komplexität wie beim IPO städtebaulich begründen zu können, sollte auch das Verfahren zur Aufstellung des FNP von Heidenau weiter forciert werden.

Weiterhin sind die Planungsunterlagen hinsichtlich der folgenden Anmerkungen zu überarbeiten:

#### Zur Planzeichnung:

Gemäß § 16 Abs. 3 BauGB ist das Maß der baulichen Nutzung einer baulichen Anlage stets durch eine Flächenangabe und eine Angabe zur Höhe der baulichen Anlage festzusetzen. Im vorliegenden Fall wurde eine absolute Gebäudehöhe als „Maximalhöhe“ der Anlagen festgesetzt. Um die Sichtschutzbereiche des Barockgarten Großsedlitz einzuhalten ist dies sinnvoll und zweckdienlich. Da jedoch der Boden nach unten abgetragen werden kann und diesbezüglich keine Beschränkung der Tiefe festgelegt ist, kann keine Höhe der baulichen Anlagen an sich abgeleitet werden. Dies ist erstens, gemäß § 16 Abs. 3 BauGB, nicht zulässig und sollte zudem erfolgen, um immense Abtragungen zu verhindern und damit die Bodenfunktion zu schützen.



Ein Verweis auf die dargestellten Schnitte reicht an dieser Stelle nicht aus, da eine Überschneidung dieser mit den in der Planzeichnung festgesetzten Baufeldern nicht eindeutig möglich ist. Da Festsetzungen stets eindeutig, vollziehbar und nachvollziehbar zu formulieren sind, eignen sich die Schnitte allenfalls als Begründung der entsprechenden Höhenfestsetzungen.

An den Verkehrsflächen, bspw. an den Planstraßen A und B, werden durch die zeichnerischen Festsetzungen genaue Standorte für Baumpflanzungen und damit auch eine genaue Anzahl der zu pflanzenden Bäume festgesetzt. Es werden kleine Einfahrtbereiche freigehalten. Durch diese Festsetzungen ist man jedoch an genau diese Ein-/ Ausfahrten gebunden. Da es sich um eine Angebotsplanung mit großen Baufeldern handelt und damit noch nicht bekannt ist, wie viele Betriebe welcher Größe sich in den einzelnen Baufeldern ansiedeln, könnten andere Ein-/ Ausfahrten notwendig werden. Die textliche Festsetzung 4.3.1 ermöglicht die geringfügige Abweichung von den festgesetzten Grundstückszufahrten. Der Handlungsspielraum ist dadurch dennoch erheblich eingeschränkt. Die Lösung der Problematik würde auf die Bauantragsverfahren verschoben werden. Der Bebauungsplan ist jedoch genau dazu da Konflikte bereits im Verfahren zu lösen und nicht auf nachfolgende Planungsebenen zu verschieben. Daher wird empfohlen, eine praktikablere und vor allem vollziehbare Festsetzung zu formulieren. Diesbezüglich wird auch auf die Teilstellungnahme der Bauaufsicht verwiesen.

In der Fläche D4.1 ist ein Teil eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes festgesetzt. Dies scheint zur Vorzugstrasse der Umverlegung der 110 kV-Leitung zu gehören, kann jedoch nicht eindeutig zugeordnet werden. Da Festsetzungen stets eindeutig, vollziehbar und nachvollziehbar sein müssen, sollte dies abgeändert werden.

Bei der Beschriftung des Leitungsrechtes der Vorzugstrasse kann die Formulierung „mit je 25 m Schutzstreifen“ irreführend sein. Eindeutiger ist die Formulierung, die in der textlichen Festsetzung 1.11 gewählt wurde. Dort heißt es: „beidseitig 25,0 m Breite, gemessen von der Leitungsachse“.

Da es sich um eine Planung handelt, in der die Größe der in Anspruch genommenen Flächen sehr bedeutend ist, um die Dimension der Planung einschätzen zu können, sind die Baufelder in ihrer Größe zu vermaßen.

Nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden vermutlich die Gemeindegrenzen als rote Linie als nachrichtliche Übernahmen in die Planzeichnung übernommen. Eine Erläuterung des Planzeichens in der Planzeichenerklärung fehlt jedoch. Da Festsetzung stets eindeutig sein müssen und der Bebauungsplan von jedermann lesbar sein sollte, ist das Planzeichen entsprechend zu erläutern.

Es scheint als befände sich die Beschriftung der Maßnahme K16 nicht direkt auf der Maßnahmenfläche, sondern auf einer benachbarten Fläche. Um Irreführungen zu vermeiden, hat die Beschriftung eindeutig zu erfolgen.

#### Zu den textlichen Festsetzungen:

##### 1.1.3 – Sonstiges Sondergebiet „Gründerzentrum und soziale Dienstleistungen“:

Es werden großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen. Unter § 11 Abs. 3 BauNVO werden weitere Formen des Handels aufgeführt. Dies würde bedeuten, dass im sonstigen Sondergebiet u. a. Einkaufszentren zulässig sind. Es ist zu prüfen, ob dies so beabsichtigt ist.

##### 1.3 – Höhe der baulichen Anlage:

Die Formulierung, die maximale Gebäudehöhe dürfe überschritten werden, soweit das Landschaftsbild und das städtebauliche Erscheinungsbild „nicht wesentlich beeinträchtigt“ werden, ist nicht eindeutig. Stattdessen ist die Nachweispflicht zur Vermeidung einer möglichen Beeinträchti-



gung verbindlich anhand kontrollierbarer und objektiver Kriterien festzusetzen. Die in diesem Fall zulässige Überschreitung von „3,0 m auf bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche“ kann bei Gebäuden der vorgesehenen Dimension einen enormen Unterschied ausmachen und erscheint durchaus wesentlich.

#### 1.4 – Bauweise / Baugestalt:

Ist die Festsetzung einer Bauweise nicht vorgesehen, so ist der Punkt obsolet. Eine Festsetzung von Bauweisen sollte im Zuge der Entwurfsplanung für die einzelnen Teilbebauungspläne nicht grundlegend ausgeschlossen werden.

#### 1.5 – Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenze:

Bei der Festsetzung von Tiefgaragen im Entwurfsstadium der Teilbebauungspläne ist ein gesondertes hydrologisches Gutachten anzufertigen, um zu prüfen, ob es zu Beeinträchtigungen kommen kann.

#### 1.9.2 – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers:

Momentan ist die bestehende 110 kV-Leitung mit einem Schutzstreifen zeichnerisch festgesetzt. Ein Leitungsrecht wurde für die Bestandstrasse nicht festgesetzt. Damit ist die Freihaltung des Schutzstreifens zugunsten Jedermann. Sollte es zu Verzögerungen bei der Umverlegung der Trasse kommen, könnte dies zu rechtlichen Problemen führen. Aus diesen Gründen ist die Klärung des Sachverhaltes zu forcieren. Wird auch in den Entwürfen der Teilbebauungspläne weiter an beiden Trassen festgehalten, sollte überlegt werden, welche Voraussetzungen zur Funktionsfähigkeit der Bestandstrasse bzw. zur Freihaltung der Vorzugstrasse gegeben sein müssen, um einen rechtssicheren Umgang mit dem Sachverhalt garantieren zu können. Gegebenenfalls sind geeignete Festsetzungen zu ergänzen.

Es sollte eindeutig festgesetzt werden, zu wessen Gunsten das Leitungsrecht der Vorzugstrasse festgesetzt wird. In der Überschrift zur Festsetzung ist dies pauschal enthalten („zu Gunsten des Versorgungsträgers“). An anderer Stelle, bspw. der Festsetzung 1.11, wird die ENSO Netz GmbH direkt benannt.

#### 1.10.2 – Zentrale Rückhaltung, Versickerung, Verdunstung:

Es wird festgesetzt, dass die im Regenwasserbewirtschaftungskonzept (RWBK) herausgearbeiteten Maßnahmen verbindlich gelten sollen. Das RWBK zeigt jedoch einzelne Varianten auf. Dabei beziehen sich verschiedene Maßnahmen auch auf Standorte außerhalb des Geltungsbereiches. Festsetzungen können auf dieser Grundlage nicht getroffen werden. Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist eine Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, dass die Erschließung gesichert ist. Aus diesem Grund ist sowohl die verkehrstechnische als auch die ver- und entsorgungstechnische Erschließung im Bebauungsplanverfahren abschließend zu klären. Es sind geeignete Maßnahmen zu finden und verbindlich als Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

#### 2.1.1 – Dachform:

Die Festsetzung von „begrüntem“ Flachdächern wird obsolet, da mit der Festsetzung Nr. 3.1.4 die Dachbegrünung für jede nach Festsetzung Nr. 2.1.1 zulässige Dachform festgesetzt wird.

#### 4.1 – Festsetzungen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

Es heißt, die Maßnahmen seien „vor Beginn der Arbeiten zu schaffen“. Es ist zu präzisieren, welche Arbeiten genau gemeint werden. Ist die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen vor Beginn der Erschließungsarbeiten o. ä. notwendig, so wäre zu überlegen für diese Regelung eine Bedingung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB festzusetzen.

#### 4.1.1 bis 4.1.4 – CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures):

Bezüglich detaillierter Ausführungen zu Art und Umfang der Maßnahmen wird auf das Grün- und Kompensationskonzept, sowie das Artenschutzgutachten verwiesen. Alle Regelungen, die ver-



bindlich in der Planung festzuhalten sind, da sie die Grundlage zur sachgerechten Planung und Durchführung der Artenschutzmaßnahmen bilden, sind in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen und damit verbindlich festzusetzen.

4.3.3 und 4.3.4 – Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:

Zum jetzigen Planungsstand werden nicht ausreichend Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Dieses Defizit ist in den Teilbebauungsplänen zwingend auszugleichen. Diesbezüglich wird auf die Teilstillnahme des Naturschutzes verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Nachweis der rechtlichen und der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit vor dem Satzungsbeschluss eines Bebauungsplanes vorliegen muss. Dies betrifft insbesondere die noch festzusetzenden externen Kompensationsmaßnahmen, aber auch die CEF-Maßnahmen, die gemäß Planeintrag scheinbar auch außerhalb des Geltungsbereiches umzusetzen sind. Gemäß Umweltbericht, Seite 107 ist die räumliche Zuordnung der CEF-Maßnahmen noch nicht abschließend erfolgt. Damit die Festsetzung eindeutig, vollziehbar und nachvollziehbar wird, hat dies zu erfolgen.

Es wird empfohlen die textlichen Festsetzungen hinsichtlich Rechtschreibung und Grammatik zu überprüfen.

Zur Begründung:

8.6, Seite 26 – Radverkehr:

Es wird erläutert, dass 3 m breite Radwegeverbindungen entlang der inneren Erschließungsstraßen geschaffen werden sollen. In welcher Art die inneren Erschließungsstraßen aufgebaut werden sollen, wie breit die einzelnen Bestandteile sind, etc., ist zwar den Schnitten zu entnehmen, nicht aber in den textlichen Festsetzungen festgesetzt.

Gegebenenfalls sind weitere Festsetzungen hinsichtlich der inneren Erschließungsstraßen (z. B. zum Ausbaugrad etc.) mit aufzunehmen.

Zum Umweltbericht:

3.11, Seite 91 – Energieeffizienz / Erneuerbare Energien:

Die erläuterten Hinweise und zu stellenden Anforderungen an den Baukörper sind in textliche Festsetzungen umzuwandeln bzw. direkt in der Planung, also hinsichtlich der Anordnung etc., zu berücksichtigen. Eine Erläuterung in der Begründung oder in anderen Teilen der Planungsunterlagen entfaltet keine Bindungswirkung.

4.2, Seite 100 – Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen:

Es wird erläutert, dass die Pflanzungen in der Regelmindestbreite von 10 m durchzuführen sind. Dies ist verbindlich mit in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Die Bemaßungen in der Planzeichnung spiegeln diese Regelung nicht einheitlich wieder.

## **Bauaufsicht / Bauordnungsrecht**

Die textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich der folgenden Hinweise und Anregungen zu überarbeiten:

1.3 – Höhe der baulichen Anlagen:

Im Text wird ausschließlich auf maximal zulässige absolute Gebäudehöhen abgestellt. Hier sollten auch Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen wie z. B. Schornsteine, Werbetürme festgelegt werden, die keine Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 Sächsische Bauordnung (SächsBO) sind.



### 1.7 – Verkehrsflächen:

Bei der Festsetzung der Ein- und Ausfahrten sollte auch in Betracht gezogen werden, dass ggf. aus einem Baufeld mehrere Baugrundstücke gebildet werden. Die Umsetzung des zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebotes (Straßenbäume) ist bei Veränderung der bisher angedachten Ein- und Ausfahrten nicht möglich. Im Kreuzungsbereich und seitlich der Zufahrten widersprechen die Baumstandorte auch der Freihaltung von Sichtdreiecken (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 2.2).

### 2.1.3 – Fassadengestaltung:

Die Begriffe „in Nachbarschaft“ und „grellfarben“ sind nicht eindeutig. Festsetzungen sind jedoch stets eindeutig, vollziehbar und nachvollziehbar zu gestalten. Daher ist die Festsetzung zu konkretisieren.

### 2.2 – Nicht überbaubare Flächen:

Zur Freihaltung der Sichtdreiecke ist zu überprüfen, ob z. B. entlang der Planstraße A die Baufelder zurückzusetzen sind.

### 2.3: – Einfriedungen:

Die textliche Festsetzung ist wie folgt zu überarbeiten:

- Die maximale Höhe von Einfriedungen von 2 m ist für ein Gewerbegebiet nicht realistisch. Es ist davon auszugehen, dass z. T. schon aus versicherungsrechtlichen Gründen, z. B. als Einbruchschutz, größere Zaunhöhen gefordert werden.
- Die Festsetzung „über dem Erdreich“ ist zu unkonkret. Das „Erdreich“ kann z. B. durch Aufschüttung eines Walls willkürlich verändert werden, um zusätzliche Höhe zu gewinnen. Daher sind Höhenangaben jeglicher Art stets auf einen unveränderlichen Bezugspunkt, zum Beispiel DHHN zu beziehen.
- Außerdem sollte eine Regelung zum Entfall der Abstandsflächen für Einfriedungen mit mehr als 2 m Höhe (auch zur Schaffung von mehreren Baugrundstücken innerhalb eines Baufeldes) geprüft werden, um eine Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

### 2.5.1 – Auffüllungen und Abtragungen:

Die textliche Festsetzung ist wie folgt zu überarbeiten:

- Es wird empfohlen die Überschrift in „Aufschüttungen und Abgrabungen“ zu ändern und damit die nach § 29 BauGB vorgesehenen Begriffe zu verwenden.
- Es ist zu prüfen, ob die Festsetzung der Höhen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 und der beigefügten Schnittdarstellungen, als Bestandteil der zeichnerischen Festsetzungen, ausreichend ist, um Manipulationen zur Erzielung einer größeren Gebäudehöhe durch Abgrabungen auszuschließen bzw. einzuschränken. Diesbezüglich wird auch auf die Teilstellungnahme der Bauleitplanung verwiesen.
- In Satz 2 handelt es sich nicht um „Abweichungen“ nach § 67 SächsBO, sondern um Ausnahmen nach § 31 BauGB. Dies sollte bei der Wortwahl berücksichtigt werden. Für Ausnahmen sollte die Festsetzung einer Obergrenze geprüft werden.

### 3.1.5 – Begrünung:

Es heißt: „Die [...] Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Abschluss der Hochbauarbeiten (Abnahme durch die Baubehörde) durchzuführen.“ Es ist zu beachten, dass im Regelfall keine Abnahme durch die Baubehörde erfolgt. Daher muss der Zusatz in der Klammer entfallen.

Zur Durchsetzung auch der grünordnerischen Maßnahmen ist die Kommune zuständig. Sie kann nach § 178 BauGB den Eigentümer durch Bescheid zur Umsetzung auch dieser Festsetzungen verpflichten. Anstelle der Kommune tritt hier der Zweckverband.



Hinweis:

In der Planlegende ist die Symbolik öffentlicher Parkplätze enthalten, jedoch sind im Bebauungsplan solche nicht vorgesehen.

## Denkmalschutz

Wie in der Begründung ausgeführt, befinden sich Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in einer zentralen und sensiblen Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Sachgesamtheit Barockgarten Großsedlitz. Dabei ist die Bewahrung des Landschaftsbildes für den Erhalt der barocken Parkanlage von sehr großer Bedeutung. Insoweit bedarf die Neuansiedlung eines Industrie- und Gewerbegebietes besonders der Berücksichtigung städtebaulicher, gestalterischer und architektonischer Anforderungen an die Gebäude im Plangebiet. Zu deren Umsetzung bedarf es dazu eindeutig bestimmter, konkreter, vollziehbarer und begründeter Festsetzungen.

Als Konfliktlinien werden die „Schutzbereiche Sichtachsen Barockgarten“ im Bebauungsplan dargestellt. Im Bereich dieser Korridore bedarf es bei der Planung und Umsetzung der Bebauung besonderer Sorgfalt. Diese ist durch eindeutige und klar definierte Festsetzungen zu Höhen-, Baumassenentwicklung und Baukörpergestaltung umsetzbar. Diese Sorgfalt bildet der Bebauungsplan noch nicht in ausreichendem Maße ab.

Folgende Anregungen zu den textlichen Festsetzungen dienen der weiteren Ausgestaltung des Bebauungsplanes:

### 1.3 – Höhe der baulichen Anlagen:

Im Satz 3 wird für die ausnahmsweise Überschreitung der Höhe der baulichen Anlagen die separate Prüfung der nicht wesentlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des beabsichtigten städtebaulichen Erscheinungsbildes festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine unbestimmte und nicht vollziehbare Festsetzung.

Gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 BauGB sind auch die Belange des Erscheinungsbildes im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Durch die Formulierung der Festsetzung bleiben städtebauliche Konflikte ungelöst und werden auf nachfolgenden Planungsstufen verschoben. Der Bebauungsplan dient jedoch der Lösung städtebaulicher Konflikte. Durch ihn dürfen keine neuen städtebaulichen Konflikte geschaffen werden. Stattdessen sind diese im Bebauungsplanverfahren zu klären. Diesbezüglich bedarf es Nachbesserungen.

#### 1.13.1 – Beleuchtung

Es heißt: „Die Beleuchtung der Gebäude, Wege und Plätze ist auf ein Minimum zu reduzieren“. Bei dieser Formulierung handelt es sich um eine unbestimmte und nicht klar vollziehbare Festsetzung. Festsetzungen müssen stets eindeutig, vollziehbar und nachvollziehbar formuliert sein. Die Festsetzung bedarf daher der Änderung bzw. Konkretisierung.

#### 2.1.1 – Dachform:

Die Festsetzung ist dahingehend zu ergänzen, dass glänzende und reflektierende Dachmaterialien nicht zugelassen sind.

#### 2.4 – Werbeanlagen:

Der Absatz 2 ist dahingehend unbestimmt und unklar, ob sich die festgesetzte Unzulässigkeit bestimmter Werbeanlagen tatsächlich nur auf die himmelwärts gerichteten Werbeanlage bezieht oder auf jegliche Werbeanlagen.

Folgender Absatz 3 ist zu ergänzen: Für die an der Stätte der Leistung zugelassenen Werbeanlagen sind, in den festgesetzten Sichtachsen (Korridore Schutzbereich Sichtachsen Barockgarten), Werbeanlagen nur parallel zur Sichtachse bzw. bis max. 30 Grad eingedreht zulässig.



#### 2.5.1 – Auffüllungen und Abtragungen:

Die textliche Festsetzung ist wie folgt zu überarbeiten:

- Es wird empfohlen die Überschrift in „Auffüllungen und Abtragungen“ zu ändern und damit die nach § 29 BauGB vorgesehenen Begriffe zu verwenden.
- Es ist zu prüfen, ob die Höhenfestsetzungen in Ziffer 1.3 und die Schnittdarstellungen als Bestandteil der zeichnerischen Festsetzungen ausreichend sind, um Manipulationen zur Erzielung einer größeren Gebäudehöhe durch Abtragungen auszuschließen bzw. einzuschränken.

#### 6.5 – Bodenfunde:

Der Absatz 2 ist zu streichen und durch folgenden Passus zu ersetzen:

Bodenfunde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)). 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.

#### Sonstiges:

- Im Bereich der „Schutzbereiche Sichtachsen Barockgarten“ sowie angrenzend an diese sind, aus Gründen der Nachvollziehbarkeit der Veränderungen der Geländetopografie durch die Bebauung, die Geländehöhen in die Planzeichnung einzutragen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein archäologischer Relevanzbereich (Gemarkung Dohna - Siedlung Mittelalter - 67200-D-06). Die archäologische Relevanz belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld. Das Plangebiet betrifft insoweit auch ein durch § 2 SächsDSchG geschütztes Bodendenkmal. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen Denkmale nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden. Die nachrichtliche Übernahme ist entsprechend vorzunehmen. Die Angaben zur konkreten Lage und Ausdehnung erhalten die Planer direkt im Landesamt für Archäologie, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden.
- In den Rechtsgrundlagen ist das SächsDSchG in seiner geltenden Fassung zu ergänzen.
- Es ist zu prüfen, inwieweit eine nachrichtliche Übernahme bzw. ein Hinweis der in Planung befindlichen Bahnstrecke Dresden-Prag erfolgen sollte.

#### **Umweltamt**

Das Plangebiet umfasst sowohl zur Bebauung als auch für Kompensationsmaßnahmen vorgesehene Freiflächen. Grundsätzlich spricht nichts gegen die Überplanung der Teilflächen D und A, die außerhalb jeglicher besonders geschützter Flächen liegen. Für die zur Bebauung vorgesehenen Teilgebiete B und C sind förmliche Verfahren zur Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet notwendig.

In dem zur frühzeitigen Beteiligung vorgelegten Bebauungsplan Nr. 1 sind viele Hinweise, die im Planungsprozess bereits gegeben wurden, eingeflossen. Die Unterlagen enthalten einen Umweltbericht, zu dem nachfolgend einige Hinweise gegeben werden und spezielle Fachgutachten, die weiter zu qualifizieren sind. Details dazu sind in den Stellungnahmen der einzelnen Umweltfachbereiche ausgeführt.



Für alle Teilflächen gibt es jedoch vertieften Planungsbedarf, um die angestrebte Genehmigungsfähigkeit für Teilgebiete in Einzelverfahren zu erreichen. Kritisch wird insbesondere bewertet, dass für die Eingriffsregelung ein Wertpunktedefizit von rund 3,7 Millionen Wertpunkten besteht. Aus Umweltsicht (Bodenschutz und Naturschutz) sollte zwingend ein Entsiegelungsobjekt gefunden werden. Für den Teilbebauungsplan in Pirna sollten die von der unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagenen Maßnahmen Elbauen Pratzschwitz als externe Kompensationsmaßnahme prioritär aufgenommen werden. Diesbezüglich wird auf die Teilstellungnahme des Naturschutzes verwiesen.

Außerdem muss die Flächenverfügbarkeit und die Umsetzungsfähigkeit für die umfangreichen Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und für Teile der Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (u. a. Verkehrsbegleitgrün der Kreisstraßen) nachgewiesen werden. Dies ist bisher noch nicht der Fall.

Zu den breiten Gehölzstreifen (Transfer- und Biotopverbundkorridore) sollte beachtet werden, dass sie wegen der dann möglicherweise notwendigen Waldabstandsflächen nicht als Waldflächen, sondern als baumbestandene Grünstreifen im Verbund mit Hecken geplant werden. Diesbezüglich wird auf die Teilstellungnahme des Fachbereiches Forsthoheit verwiesen.

Die Unterlagen und Maßnahmen zum speziellen Artenschutz und der FFH-Verträglichkeit sind nach den aktuellen Untersuchungsergebnissen zu qualifizieren und in das Kompensations- und Grünflächenkonzept gesamt einzuarbeiten, weil sie nur als Gesamtkonzept funktionieren werden.

Positiv wird bewertet, dass die Instrumente der Bauleitplanung genutzt werden, um einen möglichst hohen Flächenanteil an Grünflächen und Gehölzen im IPO zu schaffen und dass zur freien Landschaft hin versucht wird, den IPO durch Fassadenbegrünung, Dachbegrünung und Pflanzflächen einzupassen.

Detaillierte Ausführungen sind den nachfolgenden Teilstellungnahmen der einzelnen Umweltfachbereiche zu entnehmen.

## **Naturschutz**

### Zum Landschaftsschutzgebiet (LSG):

Die zur Bebauung vorgesehenen Teilflächen der Flächen B und C müssen aus dem LSG ausgegliedert werden. Nicht ausgegliedert werden die geplanten Kompensationsflächen, sollten diese im LSG liegen. Das Ausgliederungsverfahren erfolgt durch die untere Naturschutzbehörde und kann erst bei Vorliegen von genehmigungsreifen Bebauungsplänen erfolgen.

### Zur FFH (Fauna-Flora-Habitat)-Verträglichkeitsprüfung:

In den vergangenen Abstimmungen und Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde wurde festgestellt, dass eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Die Unterlage dazu wird zurzeit auf Grundlage der vorliegenden FFH-Vorprüfung erarbeitet. Die Ergebnisse der laufenden Fledermausuntersuchungen werden eingearbeitet. Diese Ergebnisse und die darauf aufsetzenden Artenschutzmaßnahmenplanungen / CEF sind von größter Bedeutung für die FFH-Verträglichkeit. In der Stellungnahme vom 25.10.2019 der unteren Naturschutzbehörde zur FFH-Verträglichkeit wurde der Ausbau und die Verlängerung der vier möglichen Querungskorridore über die Bundesstraße B 172a (Ökodurchlass, Fußgängerunterführung, Unterführung Straße Krebs, Landwirtschaftsbrücke) bereits angeregt.



Zur Eingriffsregelung:

Die Eingriffsbilanzierung ist noch nicht vollständig.

Da im vorliegenden Bebauungsplan noch nicht festgesetzt werden kann, welche Flächen konkret als Kompensation / Eingriffsflächen dienen (Flächenverfügbarkeit, Einarbeitung der Ergebnisse der Fledermauskartierung, ggf. Veränderung der Vorhabenflächengröße, etc.), ist die Prüfung der Bilanzierung erst auf Ebene der Teilbebauungspläne sinnvoll.

Die überschlägige Bilanz im vorliegenden Kompensations- und Ausgleichskonzept ergibt ein Wertpunktdefizit von rund 3,7 Millionen Wertpunkten. Demzufolge müssen mehr Kompensationsmaßnahmen im IPO-Vorhabengebiet geplant werden. Diesbezüglich gibt es Hinweise in dieser Stellungnahme. Die umfangreiche Kompensation als produktionsintegrierte Kompensation (PIK) ist sicher nicht im geplanten Umfang durchsetzbar. Es sollten darüber hinaus weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des IPO gefunden werden.

Für den Teilbebauungsplan Pirna sollten die von der unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagenen Maßnahmen „Elbauen Pratzschwitz“ als externe Kompensationsmaßnahme aufgenommen werden. Weitere Vorschläge (z. B. stationäre Amphibienleiteinrichtungen an Straßen im Stadtgebiet Pirna) wurden ebenfalls vorgelegt.

Die alte Streuobstwiese im IPO sollte in die funktionelle Verflechtung des Kompensationskonzepts einbezogen werden. Die Fichtenaltbäume am Rand sind abgängig. Eine Einbindung in die angrenzenden Flächen im IPO wäre, auch für das Landschaftsbild, wünschenswert. Falls die Maßnahme K44 (extensives Grünland) nicht im vollen Umfang umsetzbar ist, sollte zumindest ein Maßnahmenkorridor als Anbindung an das nördlich liegende FFH-Gebiet dauerhaft gesichert werden.

In den vorangegangenen Stellungnahmen wurde darauf hingewiesen, dass den Entsiegelungsmaßnahmen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Sächsischem Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) eine besondere Bedeutung zukommt. Es wurde eine Liste zu prüfender Entsiegelungsmaßnahmen übergeben. Das Ergebnis der Prüfung sollte im Umweltbericht kurz dargestellt werden.

Die Ackerflächen zwischen dem IPO und der Ortschaft Krebs sind relativ steil. Aus Gründen des Bodenschutzes wurde vorgeschlagen, diese auf Teilflächen in extensives Grünland umzuwandeln. Das Ergebnis der Prüfung sollte im Umweltbericht kurz dargestellt werden.

Zur Pflege und Kontrolle der Kompensationsmaßnahmen:

Bei der Aufstellung der Teilbebauungspläne sollte festgesetzt werden, wer die Umsetzung und die spätere Funktionskontrolle der Kompensationsmaßnahmen durchführt. Dies gilt insbesondere für Kompensationsmaßnahmen auf privaten Flächen. Vorgeschlagen wird in den ersten fünf Jahren nach Fertigstellung eine jährliche Kontrolle, später alle fünf Jahre.

Zu den Artenschutzmaßnahmen, die zugleich als Kompensationsmaßnahmen in der Eingriffsbilanz angerechnet werden:

Die im Grünordnungsplan dargestellten Querungsmöglichkeiten der B 172a sollen erheblich erweitert werden, damit mehrere „Transferkorridore für Fledermäuse und andere Arten“ in Nord-Süd-Richtung entstehen, die einen Artenaustausch und Wanderbewegungen von Tierarten über die Fläche des IPO hinweg zulassen (siehe Stellungnahme vom 25.10.2019). Diese Transferkorridore sollen außerhalb des IPO bis zu den FFH-Gebieten fortgeführt werden.

Die weitere Konkretisierung sollte mit den Ergebnissen aus der aktuellen Fledermausuntersuchung erfolgen. Diese Maßnahmen sind in ganzer Länge als CEF-Maßnahmen zu führen und müssen öffentliche Flächen (Eigentum Zweckverband) sein.



Für den Ausbau der Dippoldiswalder Straße bedeutet dies, dass entsprechend passende Querungsmöglichkeiten über die Kreisstraße gebaut werden. Dies ist zumindest nachrichtlich in der Planzeichnung festzuhalten. Die konkrete Planung und Umsetzung von Querungsmöglichkeiten wird im straßenrechtlichen Verfahren erwartet.

Eine Verbreiterung der Transferkorridore sollte auf 60 m erfolgen. Die Korridore müssen so breit sein, dass Störungen am Rand minimiert werden und sich schnell ein gewisses „Innenklima“ entwickeln kann. Gehölze als Hecken und Leitstrukturen sind notwendig. Gleiches gilt aber auch für blütenreiche schmale Wiesenstreifen, die mit ihrem Insektenbesatz ein gewisses Nahrungsangebot schaffen und somit Anreize für Fledermäuse und andere Arten schaffen, diese Korridore zu nutzen. Negative Randeffekte können auch von der angrenzenden, konventionellen Landwirtschaft ausgehen. Außerdem wären hier mittelfristig auch Veränderungen der Landnutzung (z. B. durch andere Vorhaben) denkbar. Die größere Korridorbreite (ca. 60 m) trägt auch zur Verbesserung der Eingriffsbilanz bei.

#### Zum Ökodurchlass:

Der Heckenstreifen (K11, öffentliche Grünfläche) sollte auf 60 m verbreitert werden. Nach Norden hin soll sich der Heckenstreifen über das Gebiet des IPO hinaus bis ins FFH-Gebiet hinziehen. Südlich sollte sich ein 60 m breiter Heckenstreifen östlich um die Vorhabenfläche D1 herum bis ins FFH-Gebiet ziehen. Dadurch würden PK19, PK20 (in gleicher Größe wie festgesetzt wurde), PK21 und PK22 zu Kompensations- und CEF-Artenschutzmaßnahmen werden. Im Randbereich des Ökodurchlasses sollte die Maßnahmenfläche noch vergrößert werden.

#### Zur Fußgängerunterführung:

Es gelten die gleichen Anmerkungen, wie zum Ökodurchlass. Es sollte ein 60 m breiter Heckenstreifen von FFH-Gebiet zu FFH-Gebiet geplant werden. Dadurch verbreitern sich Teile der Maßnahme K29, PK28, K27/PK27 und PK23 und werden zur öffentlichen Kompensationsmaßnahme und zur CEF.

#### Zur Unterführung der Straße nach Krebs / Anbindung des IPO:

Abhängig von den Untersuchungsergebnissen zu den Fledermäusen und von der Situation der Anbindung des IPO an die B 172a sollte geprüft werden, ob die Unterführung als Transferkorridor ertüchtigt werden kann. Grünstreifen mit Gehölzen sind schon an allen neuen Straßen geplant. Ein 60 m breiter Korridor ist nicht möglich. Über die potenzielle Eignung als Transferstrecke entscheiden die Verkehrsfrequenz und das Maß der nächtlichen Beleuchtung.

#### Zur Landwirtschaftsbrücke über die B 172a:

Auch hier sollte ein 60 m breiter Heckenstreifen die Querungsmöglichkeit in Richtung Norden bis zum Barockgarten einerseits und zum Knickwitzgründel andererseits verbinden. Dadurch würden die (teils) privaten Grünflächen K33, K38 und PK11, PK12, PK9, K3 zu öffentlichen Kompensationsmaßnahmen und zu CEF werden. Von der Brücke ausgehend Richtung Süden sollte östlich und südlich der Maßnahme K32 ein Heckenstreifen die bestehende Allee an der Straße erweitern.

Die Maßnahme K31, Gehölzstreifen entlang der B 172a, wird begrüßt. Durch die Gehölze nahe der höchsten Erhebung des IPO wird das Landschaftsbild (von Krebs blickend) aufgewertet. Die Gehölze bieten eine Barriere vor den verkehrsbedingten Schadstoffen zur K32.

Im Radwegekonzept des IPO wird der Ökodurchlass als Radweg dargestellt. Dies wäre nicht mit seiner Funktion als „Transferkorridor für Fledermäuse und andere Arten“ zu vereinbaren.



Zur Funktionsfähigkeit der Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen im räumlichen und funktionalen Zusammenhang:

Zur Beurteilung dessen sind die Unterlagen noch nicht ausreichend. Es wird die Vorlage einer zusätzlichen Karte gefordert mit demselben Kartenausschnitt wie in Karte Nr. 2 des Grün- und Kompensationskonzeptes. Auf dieser Karte sollen alle Einträge der vorliegenden Karte 2 eingetragen werden, sowie:

- die Umrisszeichnung der Vorhabenflächen A-D und der verkehrlichen Anbindung des IPO,
- aktuelle Querungsmöglichkeiten der B 172a für Fledermäuse (Ökodurchlass, Unterführung Krebs, Fußgängerunterführung, Landwirtschaftsbrücke),
- umgesetzte und geplante Kompensationsmaßnahmen anderer Vorhaben (Ortsumfahrung Pirna, Bebauungsplan Feistenberg, Autobahn A 17, B 172a, etc. ),
- den Baukörper der Südumfahrung (Umrisszeichnung, so wie es jetzt schon auf der Planzeichnung ersichtlich ist) und
- den Bereich des Raumordnungsverfahrens der Bahnstrecke Dresden-Prag, falls einer der Korridore oder Zwangspunkte des Vorhabens in den Kartenausschnitt fällt.

Diese neu zu erstellende Karte bildet die Grundlage, um die Funktionsfähigkeit der für den IPO geplanten Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang zu prüfen (Eingriffsregel und Landschaftsschutz).

Hinsichtlich des Artenschutzes ist die Karte in der anschließenden Planung eine der Grundlagen, um die Ergebnisse der laufenden Fledermauskartierung in konkrete Maßnahmenplanungen umzusetzen. Der Artenschutzfachplaner soll den Verlauf und die Ausgestaltung der „Transferkorridore Fledermaus und andere Arten“ konkretisieren.

Sobald die Ergebnisse der Fledermauskartierungen vorliegen, sollte ein gemeinsames Gespräch mit Grünplaner, Artenschutzfachplaner, ggf. Zweckverband und unterer Naturschutzbehörde zu diesem Thema stattfinden.

Im weiteren Verlauf der Bauleitplanung sollte die Frage geklärt werden, was aus den Kompensationsmaßnahmen, den CEF und den grünordnerischen Festsetzungen wird, wenn eine der Gemeinden aus dem Zweckverband austritt. Falls diese nicht umgesetzt werden, steht die Funktionsfähigkeit einiger Kompensations- und CEF-Artenschutzmaßnahmen der verbleibenden Gemeinden in Frage.

Beispiel: Der „Transferkorridor für Fledermäuse und andere Arten“ am Fußgängertunnel unter der B 172a liegt südlich in der Gemeinde Dohna. Nördlich der B 172a liegt er in der Gemeinde Heidenau. Wenn er nur zur Hälfte gebaut wird, ist er funktionslos oder, ohne Hecken als Leitstrukturen, in seiner Funktion stark eingeschränkt.

Zum Erhalt und zur Pflege der Kompensationsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen:

Die nach Naturschutzrecht notwendige Festsetzung des dauerhaften Erhalts, des Nachpflanzungsgebotes und der dauerhaften Pflege von Kompensationsmaßnahmen muss bei allen Kompensationsmaßnahmen in der Planzeichnung aufgeführt werden. Es muss klar sein, wer diese Aufgaben dauerhaft übernimmt. Es sollte Hinweise oder Festsetzungen geben, wie und in welchem Turnus die Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen in der Zukunft geprüft wird.

Zu gebietsheimischem Pflanz- und Saatgut:

Es ist § 40 BNatSchG zu beachten. Demnach ist seit dem 01.04.2020 in der freien Landschaft gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut auszubringen.

Zu den textlichen Festsetzungen:

Die nachfolgenden Hinweise sind in allen zu entwickelnden Teilbebauungsplänen sinngemäß zu beachten. Die CEF-Maßnahmen außerhalb des IPO müssen anteilig den Teilbebauungsplänen zugeordnet und als Gesamtkonzept gesichert werden.



#### 2.1.1 – Dachform:

Die Festsetzung zur Fassaden- und Dachbegrünung wird begrüßt.

#### 2.1.3 – Fassadengestaltung:

Die textliche Festsetzung ist wie folgt zu ergänzen:

„Unzulässig sind [...] mit Durchsicht auf die dahinterliegende Landschaft oder mit Spiegelung der dahinter liegenden Landschaft oder von Gehölzen.“

#### 3.1.3 – Straßenbegleitgrün und 3.2.2 – Pflanzung im öffentlichen Bereich, Verkehrsgrün:

Die Festsetzung von Bäumen und Bodendeckern / Landschaftsrassen entlang der Planstraßen wird von der unteren Naturschutzbehörde begrüßt. Es ist folgendes zu beachten:

- Die straßenbegleitenden Grünflächen müssen zumindest bei der Kreisstraße verbreitert werden. Dies sollte auch bei den Erschließungsstraßen innerhalb des IPO geschehen.
- Es ist § 40 BNatSchG zu beachten. Demnach ist seit dem 01.04.2020 in der freien Landschaft gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut auszubringen. Auch in Anbetracht dessen, dass der IPO hinsichtlich der ökologischen Belange eine Vorreiterfunktion anstrebt, wäre Folgendes sinnvoll: Zwischen den Bäumen der Planstraßen sollte (statt der Bodendecker) gebietsheimisches Saatgut (70 % Kräuter, 30 % Gräser, z. B. Rieger-Hoffmann) angesät werden. Die Flächen sollten nur zweimal gemäht werden (Juni, August). Das Mähgut ist zu entfernen. Ob die Mahdzeitauflage möglich ist, muss mit dem Unterhaltspflichtigen geklärt werden.
- Die straßenbegleitenden Alleen an der Kreisstraße K 8772 und an der K 8771 sind zu erhalten bzw. neu zu errichten. Hinsichtlich der Umsetzbarkeit und der Einhaltung des erforderlichen Abstandes der Bäume zur Kreisstraße wird auf die Teilstellungnahme des Fachbereiches Straßenverwaltung und Verkehrsrecht verwiesen.
- Es ist zu prüfen, ob und unter welchen Bedingungen Baumpflanzungen an den Planstraßen im Gebiet auf 2 m Straßenbegleitgrün hinsichtlich des notwendigen Lichtraumprofils für LKW möglich sind.

#### 4.1 – Festsetzungen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

Es ist ein städtebaulicher Vertrag zur Schaffung und dauerhaften Sicherung der CEF-Maßnahmen zu schließen.

##### 4.1.1 – CEF1 Feldlerche:

Die textliche Festsetzung ist wie folgt zu überarbeiten:

- Es ist vorgesehen, für ein Brutpaar der Feldlerche 2 ha Ackerfläche mit Maßnahmen zu versehen, die eine Siedlungsdichte von 5 Brutpaaren je 10 ha ermöglichen. Nach der Zahl der im Artenschutzbericht ermittelten Brutpaare im IPO wären hierfür 78 ha Ackerfläche erforderlich.
- Die Maßnahmen zur Schaffung von Brutplätzen für die Feldlerche sehen vor, zwei Lerchenfenster je ha einzurichten. Lerchenfenster können nur auf Sommer- oder Wintergetreideflächen geschaffen werden. Raps oder Mais scheiden für diese Maßnahme aus. Zu den Feldlerchenfenstern gibt es in Getreidekulturen noch die Möglichkeit, alternativ zusätzliche Fahrgassen anzulegen.
- Da nicht davon auszugehen ist, dass auf den Flächen ein permanenter Getreideanbau stattfindet, müssen in den anderen Kulturen ebenfalls geeignete Maßnahmen gefunden werden, wie Brachstreifen, begrünte Brachstreifen oder Streifen mit Sommergetreide (siehe Empfehlungen für Maßnahmen im Maisacker im Abschlussbericht zum Bodenbrüterprojekt Sachsen). Die einjährige Brachlegung von Ackerflächen erweist sich ebenfalls als sehr wirksame Maßnahmen im Feldlerchenschutz.
- Der von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) veröffentlichte Abschlussbericht „1000 Äcker für die Feldlerche“ fordert einen Abstand von Feldlerchenfenstern von mindestens 25 m zum Ackerrand und von mindestens 50 m zu Bäumen, Straßen und Gebäuden, um deren Verfügbarkeit für die Zielart zu sichern. Daher sind bei den Flächen für die Maßnahmen CEF1



die Randeffekte durch Straßen oder Baumkulissen oder Gebäude zu berücksichtigen, welche die für die Feldlerchen verfügbare Fläche weiter verringern.

- In der Planung besteht ein Widerspruch zwischen dem Kompensationskonzept, das die Maßnahmen K30, K32, K40 und K41 als extensives Dauergrünland ausweist und der Planzeichnung, die auf der Fläche die Maßnahmen CEF1 ausweist, die eine Ackernutzung voraussetzt. Es ist unklar, ob auf diesen Flächen Ackerbau stattfinden soll oder sich Dauergrünland befindet.
- Es ist der Nachweis notwendig, dass für die Maßnahmen CEF1 ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.
- Die Maßnahmen für die Feldlerche müssen so konkret gefasst werden, dass sie vollziehbar und kontrollierbar sind.

#### 4.1.2 – CEF2 Zauneidechse:

Auch hier ist die Planung noch sehr unscharf. Die Fläche, auf der Maßnahmen umgesetzt werden sollen, findet sich im Gebiet A. Es handelt sich derzeit um eine Ackerfläche von mehreren ha Größe ohne nähere Angabe zum Ort der Umsetzung.

#### 4.1.3 – CEF3 Fledermaus Ersatzquartier:

Die vorgezogenen Maßnahmen für die Sicherung des Quartierverbundes sind unter dem Vorbehalt der Ergebnisse der vertiefenden Studie zur FFH-Verträglichkeit zu sehen, in deren Ergebnis weitere Maßnahmen zur Sicherung der Kohärenz erforderlich werden können.

#### 4.1.4 – CEF4 Gehölzstruktur für Neuntöter und häufige Brutvögel:

Die Hecke für den Neuntöter ist beiderseitig mit einer mindestens 4 m breiten Krautsaumfläche zu versehen, um auch für ein gutes Nahrungsangebot an Mäusen und Großinsekten zu sorgen und den Heckenabschnitt attraktiv zu machen.

Einige bestehende Heckenabschnitte werden durch die geplante benachbarte Bebauung für den Neuntöter nicht mehr verfügbar sein (Abstand zu Gebäuden). Es ist damit zu rechnen, dass weitere Brutplätze aufgegeben werden. Einige geplante Leitstrukturen für Fledermäuse eignen sich bei Anlage eines Kraussaumes ebenfalls für den Neuntöter und können zusätzliche Brutreviere generieren.

#### 4.2.2 – V2 Bauzeitenregelung:

Für Gehölzrückschnitt oder Rodung ist im Schutzzeitraum (§ 39 BNatSchG) vom 01. März bis zum 30. September eine Befreiung nach § 67 BNatSchG der unteren Naturschutzbehörde notwendig.

#### 4.2.3 – V3 Ökologische Baubegleitung (ÖBB):

Für die ÖBB ist ein Fachbüro mit Referenzen bei der ökologischen Begleitung von Großprojekten und Erfahrungen im speziellen Artenschutzrecht zu binden. Die ÖBB ist über alle anstehenden Bauberatungen zu informieren und ihre Teilnahme daran zu ermöglichen, wenn diese es für erforderlich hält.

#### 4.2.5 – V5 Fledermauskollision:

Die Leitzäune müssen unmittelbar nach der Beseitigung der Leitstrukturen im Winterhalbjahr errichtet werden, damit sie mit Beginn der jahreszeitlichen Aktivität der Tiere zur Verfügung stehen.

#### 4.2.9. – V9 Schaffung von Trittsteinen:

Die Trittsteine müssen bei der Aufstellung der Teilbebauungspläne konkret geplant werden.

#### 4.3.1 – Kompensationsmaßnahmen im „öffentlichen Bereich“ (K1 bis K28):

Die textliche Festsetzung ist hinsichtlich des dauerhaften Erhalts und der Pflege zu ergänzen: „Bei Ausfall von Gehölzen ist nachzupflanzen.“



Bei der Aussage, der dauerhafte Erhalt und die Pflege sind vom Ersteller sicherzustellen, stellt sich die Frage, ob damit der Erschließungsträger gemeint ist. Dies ist zu präzisieren.

#### 4.3.2 – Kompensationsmaßnahmen im „privaten Bereich“ (PK1 bis PK28):

Die textliche Festsetzung ist hinsichtlich des dauerhaften Erhalts und der Pflege wie folgt zu ergänzen: „Beim Ausfall von Gehölzen ist nachzupflanzen.“

#### 4.3.3 – Kompensationsmaßnahmen K29 bis K41 innerhalb des Geltungsbereiches:

Die PIK ist bei Fortführung der Bauleitplanung durch Teilbebauungspläne inhaltlich und quantitativ zu konkretisieren und zu verorten.

#### 4.3.3 – Kompensationsmaßnahmen K42 bis K47 außerhalb des Geltungsbereiches:

Die PIK ist bei Fortführung der Bauleitplanung durch Teilbebauungspläne inhaltlich und quantitativ zu konkretisieren und zu verorten. Nach Möglichkeit sind weitere neue Kompensationsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen zu planen. Falls im Ausnahmefall eine Maßnahme auf privater Fläche geplant wird, ist die Fläche durch Grundbucheintrag dinglich zu sichern.

#### 4.4 – Pflanzlisten:

Die Pflanzlisten werden von der unteren Naturschutzbehörde erst auf Ebene der Teilbebauungsebene geprüft. In den Teilbebauungsplänen wird eine Aussage zum Saatgut (gebietsheimisch oder Landschaftsrasen) erforderlich. Für Pflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und für Pflanzungen, die Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich sind, gilt, dann in der freien Landschaft seit dem 01.04.2020 gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut auszubringen ist.

#### Zum RWBK:

Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept weist auf Seite 54, Abbildung 29 eine Variante der Regenwasserrückhaltung in Form eines Staubeckens aus, in dessen Stauffläche zu 100 % ein geschütztes Biotop liegt.

### **Altlasten, Bodenschutz, Abfallrecht**

Grundlegende Belange des Bodenschutzes wurden nicht ausreichend betrachtet bzw. nicht korrekt dargestellt.

#### Altlasten:

Im Punkt 2.3.1 des Umweltberichtes wird die Darstellung der Altlastensituation zu stark verkürzt bzw. aus den FNP übernommen. Die Aussagen zur Altlastensituation sind zu ergänzen, damit sie nicht durch die Vereinfachung fehlerhaft sind bzw. fehlerhaft interpretiert werden können. Dazu werden folgende Hinweise gegeben:

Die für beide Altablagerungen (nach unterschiedlichem Bearbeitungsstand) im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) zum Handlungsbedarf vermerkte Einschätzung „Belassen“ bezieht sich auf die jeweils vorhandene Nutzung. Für diesen Fall trifft dann zu, dass kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Wenn die Flächen der Altablagerungen durch die geplanten Maßnahmen in Anspruch genommen werden (Umnutzung, baulicher Eingriff, Kompensationsmaßnahme), ist eine Neubewertung der Gefährdungen bzw. eine zugeschnittene Einzelfallbetrachtung erforderlich.

#### Altablagerung Schilfteichgründel (AKZ 87110105):

Die Altablagerung Schilfteichgründel wurde bis zur Detailuntersuchung erkundet. Die Altablagerung ist mit kulturfähigem Boden (unterschiedlicher Mächtigkeit) abgedeckt. Einer Nutzung als Grünfläche und der Pflanzung von Feldgehölzen steht nichts entgegen. Zusätzliche Maßnahmen sind aus altlastenfachlicher Sicht nicht notwendig.



**Wilde Ablagerung (AKZ 87114001):**

Nach Sichtung der Unterlagen wurde die Mittelpunktordinate (NW/OW) im SALKA korrigiert. Die eigentliche Altablagerung betrifft nur eine Fläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup>. Das war der Bereich des ehemaligen Kiesabbaus. Die Altablagerung war nach Stilllegung nur dürrtig mit Erdaushub abgedeckt worden. 2003 erfolgte eine Oberflächenabdeckung mit Mutterboden in einer Mächtigkeit von 0,6 m auf einer Fläche von ca. 20.000 m<sup>2</sup>. Die Flächen können der Karte in Anlage 1 zur Stellungnahme entnommen werden. Damit wurden 2003 die Grundlagen für eine problemlose landwirtschaftliche Nachnutzung geschaffen. Einer Nutzung als extensives Grünland (vorgeschlagene Kompensationsmaßnahme) steht nichts entgegen. Zusätzliche Maßnahmen sind aus altlastenfachlicher Sicht nicht notwendig.

Vorsorgender Bodenschutz:

Der Umweltbericht ist hinsichtlich der nachfolgenden Ausführungen zu überarbeiten:

**3.3.1 – Auswirkungen auf das Schutzgut Boden:**

Laut den dortigen Ausführungen werden die betriebsbedingten Wirkfaktoren auf das Schutzgut Boden 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 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, puffern. Insofern sollten die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auch als erheblich bewertet werden.

In den Ausführungen zur „Prognose bei Durchführung“ wird ausschließlich auf den Verlust der Regelungsfunktionen abgestellt. Die Nutzungsfunktion, hier insbesondere der Standort für landwirtschaftliche Nutzung, wird nicht betrachtet, obwohl sich alle Flächen durch eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit und ein hohes Wasserspeichervermögen auszeichnen. Bei einer konsequenten Bewertung nach dem Bodenbewertungsinstrument Sachsen hätte diese Funktion mit betrachtet werden müssen.

**3.3.2 – Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche:**

Die Möglichkeit des vollständigen Ausgleichs über Entsiegelungsmaßnahmen wurde auf die spätere Phase der Teilbebauungspläne verschoben, da „keine vergleichbar großen Flächen zur Verfügung stehen“ (Umweltbericht, Seite 67). Konkrete Prüfergebnisse werden nicht aufgeführt. Die Aussage, dass der erhebliche Eingriff in das Schutzgut Fläche über eine Überkompensation anderer Schutzgüter angestrebt wird, lässt den Schluss zu, dass keine Entsiegelungsmaßnahme geplant werden soll. Daher sind konkrete Prüfergebnisse hinsichtlich möglicher Entsiegelungsflächen und hinsichtlich anderer bodenfunktionaler Kompensationsmaßnahmen (z. B. Erosionsschutzmaßnahmen) darzulegen.

**3.10.2 – Umgang mit Abfall und Abwässern:**

Zum Umgang mit Abfällen wird einerseits dargelegt, dass die in Anspruch genommenen Flächen landwirtschaftliche Ackerflächen sind. Trotzdem wird keine anthropogene Veränderung der Böden angenommen. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist diese Formulierung nicht korrekt und sollte entsprechend geändert werden.

Wenn Bodenaushub im Rahmen von Baumaßnahmen anfällt und entsorgt werden muss, ist vor der Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) eine Analytik nach Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), solange es keine bundeseinheitliche Regelung gibt, erforderlich. Deshalb sollte der Passus geändert werden.



### 3.15 – Zusammenfassende Darstellungen der Umweltauswirkungen:

Für die Schutzgüter Boden und Fläche wird hier lediglich eine Kompensation „angestrebt“. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist die Kompensation erforderlich. Durch das geplante Vorhaben werden große Flächen vollständig versiegelt. Damit geht der Totalverlust natürlicher Bodenfunktionen einher. Bei unvermeidbaren Vorhaben ist bei Neuversiegelung stets die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen zur Umsetzung von Kompensationsverpflichtungen prioritär zu prüfen (Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2003). Auch eine Verteilung auf verschiedene Flächen ist möglich. Wenn sich keine Entsiegelungsobjekte (siehe untenstehende Vorschläge) finden sollten, wäre im nächsten Schritt nach bodenfunktionalen Ausgleichsmaßnahmen zu suchen.

#### Vorschläge für Entsiegelungsobjekte:

- Goppeln, ehemals V-Trans, Flurstücke 109/1 (12.680 m<sup>2</sup>), 69/10 (110.000 m<sup>2</sup>) und 80/05 (3.690 m<sup>2</sup>) der Gemarkung Goppeln
- Wilschdorf ehemaliges Betonwerk Obersächsische. Brücken- und Ingenieurtiefbaugesellschaft, Flurstücke 306/2 (6.220 m<sup>2</sup>) und 302/2 (6.567 m<sup>2</sup>) der Gemarkung Wilschdorf
- Kohlmühle „Linoleumwerk Kohlmühle“, SALKA 87216201, Flurstück 279/1 (37.210 m<sup>2</sup>) der Gemarkung Goßdorf
- Rote Mühle, diverse Flurstücke der Gemarkung Mügeln (Gesamtfläche 21.894 m<sup>2</sup>)
- Preßspan- und Spezialpappenwerk Zwönitz, Dohma, SALKA 87201302, Flurstück 372/a (17.350 m<sup>2</sup>) der Gemarkung Kleincotta
- Heidemühle, Kirnitzschtal, Flurstück 515/d (3.390 m<sup>2</sup>) der Gemarkung Lichtenhain
- Bärenklau, Müglitztalstraße 17, Flurstücke 668/7 (7.076 m<sup>2</sup>), 668/6 (2.573 m<sup>2</sup>) und 668/2 (222 m<sup>2</sup>) der Gemarkung Bärenstein

Von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde ist zu den vorgenannten Objekten keine Prüfung hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit erfolgt.

### **Gewässerschutz**

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes ist die abwasserseitige Erschließung nicht gesichert (Regenwasser und Schmutzwasser) und die Hochwassergefahr für Dritte noch nicht auszuschließen. Somit kann eine nachteilige Betroffenheit des Schutzgutes Wasser zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser wurden die Hinweise des Referates Gewässerschutz aus der Stellungnahme vom 04.02.2019 unzureichend berücksichtigt. Für das Schutzgut Wasser ist eine detaillierte Betrachtung in Tiefe und Breite erforderlich und durchzuführen. Einzelheiten sind den nachfolgenden Ausführungen zu entnehmen.

Grundsätzlich ist aus der Sicht der unteren Wasserbehörde die Aussage auf Seite 68 des Umweltberichtes bezüglich der Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser zu bestätigen und auf die gesamte Betrachtung auf das Schutzgut Wasser zu übertragen. Es wird festgestellt, dass eine Beurteilung der Betroffenheit des Schutzgutes Wasser erst nach Vorliegen eines fortgeschriebenen RWBK mit konkreten wasserrechtlich zulässigen Einzelvorhaben möglich ist. Gegenwärtig hat die gesamte Entwässerungsplanung diesen Arbeitsstand noch nicht erreicht.

Dem Bebauungsplan kann dann grundsätzlich zugestimmt werden, wenn die in der Regenwasserkonzeption erläuterten Vorsätze und Planungsziele eingehalten und umgesetzt werden können. Das Konzept sieht offensichtlich vor, wie auch durch das Landratsamt favorisiert, die anfallenden Regenwassermengen bis zu einem 100-jährlichen Ereignis durch einen „Maßnahmen-Mix“ auf den IPO-Flächen selbst und nicht erst außerhalb des geplanten Industriegebietes aufzufangen und zurückzuhalten (siehe Abb. 1 des RWBK). So wird eine schadlose Ableitung ermög-



licht bzw. zumindest der Status quo hinsichtlich der Entwässerungssituation nicht verschlechtert (= Variante 1 / Vorzugsvariante).

Wie bereits in der Stellungnahme des Umweltamtes vom 20.05.2020 zur Regenwasserkonzeption und vom 04.02.2019 zur Scoping-Anfrage dargelegt, müssen spätestens zum Zeitpunkt der förmlichen Behördenbeteiligung für die Teilbebauungspläne die Planung der wasserrechtlichen Tatbestände soweit fortgeschritten sein, dass eine wasserrechtliche Genehmigungs- und Erlaubnisfähigkeit gegeben ist. Das bedeutet, dass rechtzeitig vor Einreichung der Teilbebauungspläne alle wasserrechtlichen Anträge vollständig den zuständigen Wasserbehörden vorliegen müssen und eine abschließende Prüfung und Inaussichtstellung der Genehmigungs- und Erlaubnisfähigkeit bereits erfolgte. Im Weiteren wird auf die Prüfvermerke in der Stellungnahme vom 20.05.2020 zur Regenwasserkonzeption verwiesen.

Die Planungsunterlagen sind hinsichtlich der folgenden Ausführungen zu überarbeiten:

Zum Umweltbericht:

1.1, Seite 7 – Stand RWBK:

Die Aussage auf Seite 7 des Umweltberichtes, dass im vorliegenden RWBK von Mai 2020 Art und Maß der Rückhalte-, Verdunstungs- und Versickerungssysteme festgelegt wurden, kann von der unteren Wasserbehörde nicht bestätigt werden. Dieser Planungsstand ist noch nicht erreicht.

1.5, Seite 16 – Untersuchungsrahmen:

Der Untersuchungsrahmen ist sehr kurz umrissen. Für das Schutzgut Wasser sind die Grenzen für den räumlichen Untersuchungsrahmen in einer Karte darzustellen. In Abhängigkeit der gewählten konkreten Maßnahme können die Grenzen des Untersuchungsrahmens auch außerhalb der IPO-Flächen liegen.

2.4.2, Seite 31 – Schutzgut Oberflächengewässer:

Die Aussage, dass durch das Vorhaben kein Fließgewässer direkt beeinträchtigt wird, ist zu präzisieren. Es ist richtig, dass die Standorte der Baukörper keine Gewässer mit ihren Ufern berühren. Gleichwohl ist durch Veränderung der gegenwärtigen Abflussverhältnisse bei Regenereignissen und durch den Bau von Regenrückhaltebecken und Einlaufbauwerken ein Einfluss auf Oberflächengewässer nicht auszuschließen. Dieser Sachverhalt muss dargestellt werden.

Unter Berücksichtigung der weiteren Planungsschritte sind diese Einflüsse in den Teilbebauungsplänen konkret aufzuzeigen. Es ist in den Teilbebauungsplänen der Nachweis zu führen, dass das Verschlechterungsverbot eingehalten wird.

3.4.1, Seite 68 – Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser:

Wie im vorliegenden Vorentwurf richtig formuliert, ist auf der Grundlage des vorliegenden RWBK keine abschließende Beurteilung der Betroffenheit des Schutzgutes Wasser möglich. Aus der Sicht der zuständigen Wasserbehörde ist die abschließende Abstimmung zu diesem Konzept erfolgt (vgl. Stellungnahme vom 20.05.2020). Somit ist die Aussage im Punkt 3.4.1 nicht korrekt. Der Planungsstand des Konzeptes enthält noch keine konkreten Maßnahmen. Es wird das Ziel mit ganz groben Lösungsansätzen genannt, ohne detaillierte Untersetzung genehmigungsfähiger Planungen. Die Feststellung, dass außerhalb des Plangebietes keine Auswirkungen auf Fließgewässer zu erwarten sind, kann zum gegenwärtigen Planungsstand von der Wasserbehörde nicht bestätigt werden.

3.4.2, Seite 69 – Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächengewässer:

Im Umweltbericht steht, dass Standgewässer (während der Bauphase) nicht betroffen sind. Ggf. ist jedoch das Standgewässer Schilfteich betroffen (Fläche A). Aktuell sind die Abflussbahnen und die Auswirkungen nicht bis zu den Hauptvorflutern untersucht worden. Entsprechend fragt sich, ob in diesen Gebieten Umweltauswirkungen entstehen können. Die Verschlechterung bei Ereignissen < 1 a muss hinsichtlich ihrer Auswirkungen bewertet werden. Diesbezüglich sind



konkrete Aussagen zu treffen. Dabei sind auch Abflussmengen zu beziffern. Die Auswirkung einer hydraulischen Mehrbelastung darf z. B. nicht zu Tiefenerosion im Gewässer führen. Weiterhin sind Auswirkungen auf die Wasserchemie und auf die ökologischen Qualitätskomponenten von Gewässern (z. B. hydraulische Mehrbelastung auf Makrozoobenthos und Makrophyten) zu benennen und abzuschätzen.

3.15, Seite 95 und 6.1 Seite 110 – Zusammenfassung:

- Im Umweltbericht wird eingeschätzt, dass eine Betroffenheit des Schutzgutes Wasser durch die Ausarbeitung und Umsetzung eines abgestimmten RWBK nicht gegeben ist. Diese Bewertung kann zum jetzigen Zeitpunkt von der unteren Wasserbehörde nicht bestätigt werden (siehe auch Hinweise zu Punkt 3.4.1 und 3.4.2).
- Insgesamt sollte eine einheitliche Verfahrensweise ausgeübt werden und hinsichtlich der Weiterentwicklung der Planungen gleiche Bezeichnungen verwendet werden (siehe auch Seite 110).
- Soll das RWBK für alle vier Teilgebiete die kommenden Planungsschritte aufnehmen? Aus der Sicht der unteren Wasserbehörde kann ein „Konzept“ keinen Planungsstand erreichen, das verbindliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan ermöglicht. Diesbezüglich wird auf die Teilstellungnahme der Bauleitplanung verwiesen.
- Es stellt sich die Frage: Ist die Versiegelung der Flächen auf die Grundwasserneubildung wirklich nicht dauerhaft oder nachhaltig?
- Die Lösungsansätze in dem aktuellen RWBK sind sehr allgemein. Der eingereichte Vorentwurf enthält noch keine konkreten Geometrie-/ Raum- und Standort-Angaben zu den notwendigen Rückhaltmaßnahmen. Das heißt, die Frage nach der Umsetzbarkeit des Planungszieles „sämtliche im Ist-Plan-Vergleich sich ergebenden zusätzlichen Regenwassermengen auf den IPO-Flächen zurückzuhalten“, insbesondere im Hinblick auf die für die Maßnahmenumsetzung erforderliche Flächenverfügbarkeit auf den privaten Flächen (siehe Abb. 1 des RWBK) bleibt vorerst noch offen. Somit kann die Aussage, dass die Maßnahmen des RWBK nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser vermeiden (Seite 69 des Umweltberichtes), nicht bestätigt werden.

Zur Begründung:

1.1, Seite 6 – Teilbebauungspläne mit Umweltberichten:

Der Bebauungsplan Nr. 1 soll die Rahmenfestlegung für das gesamte Zweckverbandsgebiet hinsichtlich Umweltauswirkungen und Grünordnung/Kompensationsmaßnahmen übernehmen. Für die untere Wasserbehörde ist es nicht nachvollziehbar, wie der Zweckverband IPO bereits in diesem Bebauungsplan diesen Stand erreichen kann. Um diesen Schritt umzusetzen, braucht es eine wasserrechtlich zulässige Genehmigungsplanung der Siedlungswasserwirtschaft. Aus der Anordnung und dem Bau von Abwasseranlagen und wasserbaulichen Bauwerken können sich notwendige Kompensationsmaßnahmen ergeben.

8.2, Seite 24 – Ver- und Entsorgung Trinkwasser/Abwasser:

Bei der Darstellung der notwendigen Trinkwassermenge und des Abwasseranfalls sind die gleichen Einheiten zu verwenden, damit die Betrachtungen nachvollziehbar und vergleichbar sind (zum Beispiel: Trinkwasser 6.000 m<sup>3</sup>/Jahr, 13.000 m<sup>3</sup>/Jahr, Wasserverbrauch < 2.500 m<sup>3</sup>/a/ha, Überleitungskapazität 156 l/s bzw. 57 l/s).

Bezüglich der Schmutzwasserentsorgung sind in der weiteren Erschließungsplanung drei Kernfragen zu klären:

- Wie viel Schmutzwasser (Trockenwetter) wird perspektivisch auf der jeweiligen Teilfläche bei hoher Nutzungsanforderung anfallen?
- Wie viel Schmutzwasser kann durch die Stadtentwässerung Dresden aufgenommen werden?
- Wie wird die Durchleitung von den jeweiligen Teilflächen gesichert?



Im nächsten Schritt ist, unter Berücksichtigung nachfolgender Aspekte, die Lösung der Durchleitung zu erarbeiten:

- in Hinblick auf einen Vergleich zwischen Trockenwetter- und Mischwasserabfluss bei der Aufnahmekapazität der Stadtentwässerung Dresden,
- in Hinblick auf Trockenwetterganglinien: Leitungskapazität für Spitzenbelastung in l/s,
- bei derzeitigen Vorschlägen eine konkrete Benennung des Effekts der angedeuteten Maßnahmen

Eine mögliche Ausbindung von Regenwassereinleitungen aus dem Mischwassersystem der Stadt Pirna kann zu nachteiligen Auswirkungen auf die Vorflutverhältnisse an bestimmten Standorten führen und bedarf einer rechtzeitigen Abstimmung mit der Wasserbehörde und der Landestalsperrenverwaltung (LTV).

### 8.3, Seite 25 – Versorgung Löschwasser:

Gemäß den Erläuterungen ist die Bemessung von Löschwasserbehältern erst im Zuge der konkreten Baugenehmigungsverfahren möglich. Diese Herangehensweise ist kritisch zu bewerten. Wie im Bebauungsplan dargestellt, steht die Bereitstellung von Löschwasser im Zusammenhang mit den geplanten Regenwasserbewirtschaftungsanlagen (z. B. Regenrückhaltebecken (RRB)). Da die Regenrückhalteanlagen der wasserrechtlichen Genehmigungspflicht nach § 55 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) unterliegen, muss dieser Aspekt im Genehmigungsverfahren nach Wasserrecht bereits ausreichend berücksichtigt werden.

### Zum Grün- und Kompensationskonzept:

Die Bewertung des Konzeptes kann nicht abschließend sein, da die Standorte für die Abwasseranlagen sowie die Einlaufbauwerke in die Gewässer noch nicht feststehen. Eine Funktionsminderung für Oberflächengewässer wurde nicht untersucht und ist zu ergänzen.

### Zum Bereich II, Teil 2 des Realisierungskonzeptes - Siedlungswasserwirtschaft:

Für das vorliegende komplexe Gebiet des Zweckverbandes IPO ist eine beispielhafte Betrachtung der Siedlungswasserwirtschaft mittels Referenzflächen durch das zuständige Ingenieurbüro nicht zielführend.

### 2.2, Seite 13ff – Siedlungswasserwirtschaft:

Es werden nur Ansätze für die Entwässerung von Dachflächen sowie von privaten Verkehrs- und öffentlichen Straßenflächen aufgezeigt. Die Ableitung von Baukosten auf dieser Grundlage ist somit unsicher.

### 3.1, Seite 21 – Übergreifendes Bewirtschaftungskonzept:

In Punkt 3.1 wird wiederholt der Grundsatz des IPO als Minimalanspruch betont: keine Verschlechterung der Abflussverhältnisse gegenüber dem aktuellen Zustand. Dem Hinweis der unteren Wasserbehörde, auf dieser Grundlage für die einzelnen Teilgebiete die Festlegung eines Schutzzieles durch die jeweilige Gemeinde zu treffen, ist der Zweckverband nicht gefolgt.

## **Forsthoheit**

Im Bebauungsplan und den nachfolgenden Einzelverfahren sind aufgrund des Waldgesetzes noch Anpassungen erforderlich bzw. sind die Regelungen des Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG) bei der Planung und Realisierung einzelner Maßnahmen zu beachten.

Die Flurstücke 267, 268, 269 und 266/2 der Gemarkung Zuschendorf sind Wald (siehe Abbildung 1). Laut Planung beträgt der Abstand zwischen dem Wald und der Baugrenze insgesamt 20 m. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG ist zwischen Gebäuden bzw. baulichen Anlagen mit Feuerstätten und Waldflächen ein Abstand von 30 m einzuhalten.

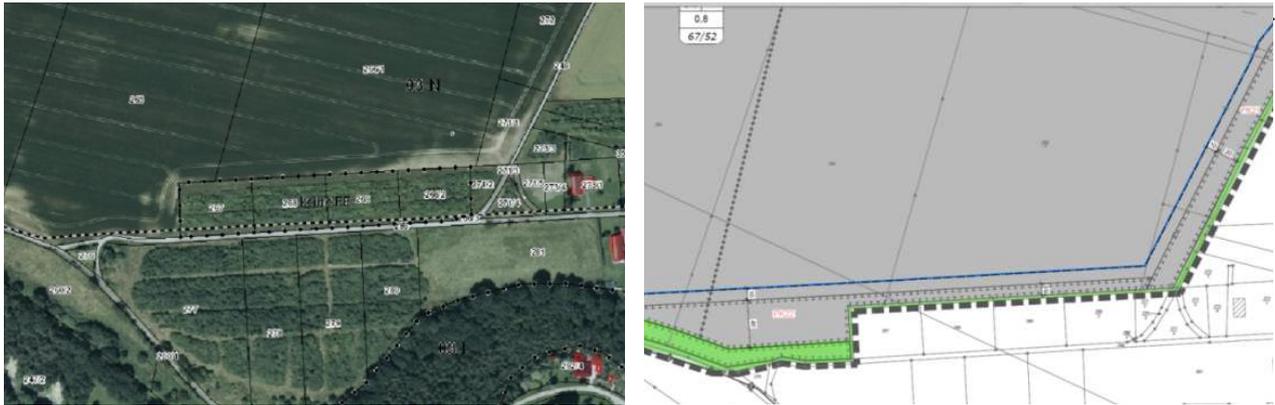


Abb. 1: Flurstücke 267, 268, 269 und 266/2 der Gemarkung Zuschendorf: Gegenüberstellung Luftbild mit Waldflächen und Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 1

Diesbezüglich ist die Planung anzupassen. Die 30 m-Waldabstandslinie ist in die Planzeichnung einzuzeichnen. Weiterhin ist die folgende textliche Festsetzung mitaufzunehmen: „Im Abstand von 30 m zu Waldflächen sind Feuerungsstätten, bauliche Anlagen mit Feuerungsstätten, Gebäude mit Aufenthaltsräumen und Gebäude für die Unterbringung von Personen nicht zulässig.“

Im Grün- und Kompensationskonzept sind mehrere Gehölzpflanzungen dargestellt, die zur Entstehung von Wald führen können. Die Aufforstung nicht forstlich genutzter Grundstücke bedarf der Genehmigung (§ 10 Abs. 1 SächsWaldG). Für das Verfahren ist die untere Landwirtschaftsbehörde zuständig (§ 10 Abs. 5 SächsWaldG). Grundsätzlich haben die Neuanlage und Ergänzung von Gehölzen mehrere positive Wirkungen. Sobald Wald entsteht, sind aber die Vorgaben zum Waldabstand nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG zu beachten.

Aus Sicht der Forstbehörde bestehen zu den einzelnen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft folgende Anmerkungen und Lösungsansätze:

#### Maßnahme K1:

- Die Pflanzung kann sich aufgrund ihrer Fläche (ca. 1,1 ha) und Breite (bis 50 m) zu Wald entwickeln. Auf dem Flurstück 906/a der Gemarkung Dohna steht bereits ein Gebäude.
- Möglichkeiten zur Konfliktvermeidung aufgrund § 25 Abs. 3 SächsWaldG:
  - Anlage einer Streuobstwiese  
Diese könnte bei entsprechender Gestaltung grundsätzlich ähnliche Schutzwirkungen entfalten. Es wäre die Verwendung von Wildobstarten mit unterschiedlichen Wuchshöhen möglich (z. B. Holzapfel, Vogelkirsche).
  - Pflanzung von Heistern im Weitverband (z. B. Traubeneiche oder Stieleiche, Pflanzverband 10 x 10 m), dazwischen Mahd, später Entnahme einzelner Gehölze
  - Ziel: Solitäräume (vergleichbar Landschaftspark)
  - Anlage einer Hecke, deren Breite unter 20 m bleibt

#### Maßnahme K7:

- Das in der Maßnahme K7 geplante Feldgehölz kann aufgrund seiner Fläche (0,4 ha) und Breite (30 m) die Waldeigenschaft erlangen.
- Möglichkeiten zur Konfliktvermeidung aufgrund § 25 Abs. 3 SächsWaldG:
  - Einzeichnung der 30 m-Waldabstandslinien in die Planzeichnung
  - Einhaltung des Waldabstandes entsprechend o. g. textlicher Festsetzung
  - Anlage einer Streuobstwiese

#### Maßnahmen K11, PK15 und PK16:

- Auch hier ist die Waldentstehung möglich (Endbreite 40 m, Fläche > 1,5 ha).
- Möglichkeiten zur Konfliktvermeidung aufgrund § 25 Abs. 3 SächsWaldG:
  - Einzeichnung der 30 m-Waldabstandslinie in die Planzeichnung
  - Einhaltung des Waldabstandes entsprechend o. g. textlicher Festsetzung

- Anlage einer Streuobstwiese als Ergänzung zur bestehenden Hecke
- Anlage einer zweiten Hecke
- Zwischen der bestehenden Hecke und dem neuen Gehölzstreifen: Unterbindung von Baum- und Strauchaufwuchs (z. B. durch Mahd, Beweidung; nach Bedarf)
- Pflanzung von Heistern im Weiterband (z. B. Traubeneiche oder Stieleiche, Pflanzverband 10 x 10 m), dazwischen Mahd, später Entnahme einzelner Gehölze; Ziel: Solitär bäume (vergleichbar Landschaftspark)

Maßnahme PK20 (siehe Abbildung 2):

- Die Fläche ist ca. 1,1 ha groß. Von der Flächenform her ist es kein Gehölzstreifen. Als Maßnahme wird eine Gehölzpflanzung angegeben. Wenn nicht die Anlage einer Streuobstwiese oder eines Parks vorgesehen ist, wäre hier ein Erstaufforstungsverfahren durchzuführen. Aus Sicht der Forstbehörde muss die Fläche als Wald oder Grünfläche festgesetzt werden, nicht jedoch als Gewerbe- oder Industriefläche.
- Möglichkeiten zur Konfliktvermeidung aufgrund § 25 Abs. 3 SächsWaldG:
  - Einzeichnung der 30 m-Waldabstandslinie in die Planzeichnung
  - Einhaltung des Waldabstandes entsprechend o. g. textlicher Festsetzung
  - Anlage einer Streuobstwiese



Abb. 2: Fläche der PK20: Gegenüberstellung Luftbild mit Waldflächen und Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 1

Maßnahme PK28:

- Auch aus dieser Fläche (0,28 ha bzw. 0,36 ha mit PK27) kann sich Wald entwickeln.
- Möglichkeiten zur Konfliktvermeidung aufgrund § 25 Abs. 3 SächsWaldG:
  - Einzeichnung der 30 m-Waldabstandslinie in die Planzeichnung
  - Einhaltung des Waldabstandes entsprechend o. g. textlicher Festsetzung
  - Anlage einer Streuobstwiese

Maßnahme PK21:

- Im nördlichen Teil grenzt die Fläche an den Wald auf dem Flurstück Nr. 275/e der Gemarkung Zuschendorf an.
- Möglichkeiten zur Konfliktvermeidung aufgrund § 25 Abs. 3 SächsWaldG (betrifft nur den nördlichen Teil, zusammen mit der Maßnahme PK20):
  - Einzeichnung der 30 m-Waldabstandslinie in die Planzeichnung
  - Einhaltung des Waldabstandes entsprechend o. g. textlicher Festsetzung
  - Anlage einer Streuobstwiese

Maßnahme PK22:

- Im Südosten grenzt die Fläche an den Wald auf den Flurstücken Nr. 267, 268, 269 und 266/2 der Gemarkung Zuschendorf an. Hier wären von der Forstbehörde vorgeschlagenen Änderungen zu beachten.



- Etwa in der Mitte der Maßnahmenfläche kann sich auch aufgrund der Breite (40 m) Wald entwickeln. Als Art der Pflanzung wird Aufforstung angegeben. Die Forstbehörde weist auf das ggf. erforderliche Erstaufforstungsverfahren hin.
- Möglichkeiten zur Konfliktvermeidung aufgrund § 25 Abs. 3 SächsWaldG:
  - Einzeichnung der 30 m-Waldabstandslinie in die Planzeichnung
  - Einhaltung des Waldabstandes entsprechend o. g. textlicher Festsetzung
  - Anlage einer Streuobstwiese
  - Pflanzung von Heistern im Weitverband (z. B. Traubeneiche oder Stieleiche, Pflanzverband 10 x 10 m), dazwischen Mahd, später Entnahme einzelner Gehölze;  
Ziel: Solitäräume (vergleichbar Landschaftspark, passt gut zur Zielstellung „Aufforstung als Pufferstreifen zu Wald“)

Auch für die weiteren Kompensationsmaßnahmen sind die genannten Möglichkeiten zu beachten, wenn Wald im Sinne des SächsWaldG entstehen kann.

#### Hinweise:

- Für Erstaufforstungen ist unter den Bedingungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) erzeugtes Pflanzgut zu verwenden (gilt nur für Baumarten, die dem FoVG unterliegen). Die Herkunftsempfehlungen für den Freistaat Sachsen sind zu beachten.
- Um mögliche spätere Verkehrssicherungsprobleme zu vermeiden, sind die Gewöhnliche Esche und die Bergulme, aufgrund des Eschentriebsterbens bzw. Ulmensterbens, nicht an Straßen, Wegen und Plätzen sowie in Gebäudenähe zu pflanzen.
- Als immergrüne Baumart wird noch die Gemeine Eibe als geeignet für Sichtschutzpflanzungen angesehen. Allerdings sind das langsame Wachstum und die eher geringen Wuchshöhen sowie die Giftigkeit (keine angrenzenden Weideflächen) zu beachten.
- Der Schneeball (*Viburnum* spp.) ist eine bedeutende Wirtspflanze für *Phytophthora ramorum*. Pflanzen von *Viburnum* dürfen von ihrem Erzeugungsort nur mit einem Pflanzenpass an einen anderen Ort verbracht werden.
- Der Weißdorn (*Crataegus* spp.) gehört zu den hochanfälligsten Wirtspflanzen des Feuerbrandes, der zu den gefährlichsten Krankheiten des Apfels und der Birne zählt. Da im Bebauungsplangebiet die Pflanzung gefährdeter Obstgehölze geplant ist, wird von der Pflanzung des Weißdorns (und Rotdorns) abgeraten. Im Umkreis bis 500 m um Erwerbsobstanlagen, Kleingärten und Streuobstwiesen sollten keine Wirtspflanzen angebaut werden.

#### **Immissionsschutz**

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird folgendes festgestellt:

Eine Kontingentierung gemäß DIN 45691 wurde durchgeführt. Die Ergebnisse hierzu werden im Folgenden zusammengefasst bzw. bewertet.

Zur Fläche A:

- Die nördlichen Flächen zum Wohngebiet „An der Bodlitz“ weisen durch die getroffenen Festsetzungen deutliche Lärmeinschränkungen auf. Sie orientieren sich an den Richtwerten für die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete. Eine Lärmbelastung der Wohngebäude „An der Bodlitz“ kann bei Einhaltung der Richtwerte ausgeschlossen werden.
- Auch eine schalltechnische Belastung für die neu geplante Grundschule an der Reppchenstraße ist damit im Vorfeld nicht erkennbar.
- Ein Vergleich der Schallwerte des neu geplanten Gewerbegebietes im Vergleich zum bestehenden Gewerbegebiet an der Reppchenstraße liegt zurzeit nicht vor (Datenlücke).



Zur Fläche B:

- Für die Flächen B1 bis B4 sind ausreichende Immissionskontingente für ein Gewerbegebiet festgesetzt.
- Die östlichen Bauflächen (B5 und B6) weisen deutliche Beschränkungen der Lärmemissionen auf, so dass in diesen Teilflächen nur von einem eingeschränkten Gewerbegebiet, wie es im Bebauungsplan festgesetzt ist, auszugehen ist.

Zur Fläche C:

- Die östlichen Flächen C1 und C2 werden in den Lärmkontingenten vor allem durch die baurechtlich gesicherte Motorcross-Strecke beschränkt. Hier sind Schallwerte von maximal 62 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 50 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts einzuhalten.
- Die westlichen Flächen C3 bis C5 weisen höhere Emissionskontingente aus und können weitgehend als Industriegebiet nach BauNVO entwickelt werden.

Zur Fläche D:

- Die Großfläche D1 wurde zur Kontingentierung in drei etwa gleich große Teilflächen geteilt, um eine Staffelung von Lärmemitteln zu ermöglichen. Daher sind im östlichen Bereich größere Einschränkungen, insbesondere hinsichtlich des Nachtlärms, gegeben.
- Die drei westlichen Flächen südlich der Bundesstraße weisen durchgehend die höchsten zulässigen Emissionspegel auf.

Allgemein kann festgestellt werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente teilweise unter den in der Literatur aufgeführten Kontingenten für Industrie- und Gewerbegebiete liegen. Der Anspruch für Gewerbegebiete kann durch die Emissionskontingente meist erfüllt werden.

Es zeigt sich jedoch, dass die Nutzung der Flächen des IPO durch Industriebetriebe nur eingeschränkt möglich ist. So sind Emissionskontingente in der Nacht von 52-53 dB(A)/m<sup>2</sup> festgesetzt. In der Literatur geht man für die Belegung der Industriegebiete von einem Wert von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> tags/nachts aus. Dem kann teilweise durch die Vergabe von Zusatzkontingenten entgegengewirkt werden. Diese Zusatzkontingente wurden hier bereits sektorbezogen mitberechnet.

Die Auswirkungen des Fahrzeugverkehrslärms an die angrenzenden Wohngebiete lassen sich noch nicht abschließend beurteilen. Zur Verkehrsanbindung wurden zwar Vorzugsvarianten bestimmt, jedoch erfolgte noch keine Untersuchung, inwieweit sich die Verkehrsbelastungen auf die angrenzenden Wohnquartiere auswirken. Aus den Vorzugsvarianten kann der Immissionsschutz noch keine fachliche Stellungnahme abgeben. Es liegen noch keine Untersuchungen zu den maßgeblichen Immissionsorten (Wohnquartiere) in Form von Immissionsricht- bzw. -grenzwerten gemäß DIN 18005-1, 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) bzw. Schall03 vor. Daher sind zur abschließenden Beurteilung weitere gutachterliche Stellungnahmen erforderlich.

Sollte eine Erschließung auch durch ein Schienennetz geplant werden, so ist dieses Schienennetz ebenfalls schalltechnisch sowie schwingungstechnisch zu untersuchen.

## **Landwirtschaft und Agrarstruktur**

Aus agrarstruktureller Sicht bestehen Abwägungsdefizite bzw. Darstellungsdefizite hinsichtlich der Wirkung des Flächenentzuges auf Boden und Fläche, vornehmlich auf die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und die Bewirtschafter. Nachfolgend aufgeführte Sachverhalte sind daher in die Abwägung aufzunehmen und die Bewertung ist nachvollziehbar und vertieft darzustellen.

Im Planungsprozess wurde erkannt, dass die Ressource Boden/Fläche tatsächlich in einem hohen Maß beansprucht wird und ein Ausgleich des Entzuges nicht vollständig erfolgen kann. Die Betrachtungen beschränken sich vornehmlich auf die Funktion/Wirkung im Naturhaushalt, nicht auf die agrarstrukturellen Folgen für die Bewirtschaftung bzw. die Bewirtschafter.



Die Betrachtungsergebnisse hinsichtlich der Nichtdurchführung des Vorhabens sind einseitig, denn die Prognose, dass sich die „bestehende Bodennutzung im Plangebiet voraussichtlich nicht ändern“ wird, verkennt, dass bei Durchführung des Vorhabens auch die vollständige Möglichkeit einer positiven Änderung entfällt. Der dargestellte Flächenentzug (von ca. 135 ha) wird sich durch die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen (PIK-Maßnahmen) tatsächlich maßgeblich erhöhen und verstärkt diese Abwägungsdisproportionalität noch.

Im Umweltbericht, Seite 104 wird festgestellt:

„PIK-Maßnahmen können einen Beitrag leisten, um die Flächennutzungskonkurrenz zwischen Siedlungsbau, Landwirtschaft und Naturschutz zu vermindern. Aus naturschutzfachlicher bzw. landschaftsökologischer Sicht bieten derartige Maßnahmen die Möglichkeit zur Erhaltung und Wiederherstellung der typischen mitteleuropäischen Kulturlandschaft und der standortspezifischen Biodiversität. Die rechtliche Sicherung, das Verhältnis zur guten fachlichen Praxis der Landwirtschaft und die Kombination mit anderen Förderinstrumenten sind bei der Konzeption der Kompensationsmaßnahmen zu beachten. In ökonomischer Hinsicht werden die Mehraufwände und Ertragseinbußen für den Landwirt oder den landwirtschaftlichen Betrieb auch im Hinblick auf den Zeithorizont der Maßnahmen anhand von Musterkalkulationen und finanzmathematischen Regeln dargestellt. Die genaue Ausrichtung bzw. die Auflagen einer extensiven Grünlandwirtschaft für die Kompensationsflächen ist in Zusammenarbeit mit den Landbewirtschaftern und den Fachbehörden zu definieren.“

Dies zeigt, dass eine Bewertung stattgefunden hat, aber das Ergebnis offen gelassen wird. Damit ist vor allem auch im Hinblick auf die betroffenen privaten Belange und unternehmerische Existenzen ein Defizit zu vermuten. Der sachliche Umgang mit möglichen Lösungsansätzen ist damit nicht konsequent verfolgt oder nicht ausreichend dargestellt. Dies führt dazu, dass die bezeichneten abwägungsrelevanten Belange nicht oder nicht erkennbar betrachtet wurden.

Die insofern angezeigten Abwägungsdefizite können aber bei der Behandlung der vorgebrachten Bedenken aufgenommen und entsprechend sorgfältig und sachlich betrachtet und dargestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass die landwirtschaftliche Berufsvertretung im Vorfeld beteiligt war. Planerisch kann dies ggf. Auswirkungen auf den Ansatz der bereits vorgehaltenen/vorgeschlagenen Ersatzmaßnahmen haben.

Insofern bestehen zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 1 aus agrarstruktureller und landwirtschaftlicher Sicht noch erhebliche Bedenken. Diese begründen sich wie folgt:

Ausgehend von den geplanten Vorhabenflächen von über 160 ha (= direkter Flächenverlust für die Landwirtschaft), zu denen voraussichtlich weitere Erschließungsflächen und Flächen für zu erwartende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hinzukommen, ist von einem Flächenverlust und Bewirtschaftungseinschränkungen für die Agrarstruktur auf mindestens 200 ha auszugehen.

Damit hat das Vorhaben bedeutende agrarstrukturelle Auswirkungen. Es bestehen, vor allem hinsichtlich des zu erwartenden Flächenverlustes, erhebliche Bedenken. Für eine sachgerechte Abwägung ist daher eine Betroffenheitsanalyse vorzunehmen. Dabei ist die Bedeutsamkeit der in Anspruch zu nehmenden landwirtschaftlichen Flächen für die Planungsregion zu untersuchen und darzustellen.

Das Planungsgebiet für den IPO befindet sich auf landwirtschaftlichen Nutzflächen hochwertiger Bodenqualität. Mit Ackerzahlen > 50 sind diese Böden durch ihre hohe Ertragsfähigkeit besonders bedeutsam und schützenswert. Wertzahlen > 50 sind laut LEP Gebiete mit speziellem Bodenschutzbedarf



Insbesondere im Hinblick darauf, dass besonders geeignete Standorte für die Landwirtschaft nicht gleichmäßig über die Planungsregion verteilt sind, ist die Bedeutung der Flächen für die Landwirtschaft innerhalb der Planungsregion und auch im Hinblick auf eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln (insbesondere in Verdichtungsräumen) zu betrachten.

Hierbei sollten u. a.

- die Eigenschaften des Bodens, z. B. hinsichtlich Güte, Größe, Zuschnitt, Erschließung und Erreichbarkeit,
- die Nutzungseignung der Flächen für z. B. Sonderkulturen, Ackerbau, flächengebundene Tierhaltung,
- die Lage der Flächen im Hinblick auf Hofstellen, Verkaufseinrichtungen und Infrastruktur,
- die Verfügbarkeit des Produktionsfaktors Boden in der Region unter Betrachtung der Eigentumsverhältnisse und Pachtmöglichkeiten, sowie
- die aktuelle Nutzung der Flächen und Einbindung in bestehende Betriebskonzepte und die Auswirkungen der Flächenverluste, sowohl hinsichtlich der derzeitigen Nutzung, als auch hinsichtlich der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen Betriebe,

betrachtet werden. So können mögliche Existenzgefährdungen frühzeitig erkannt bzw. notwendige Ausgleichs- und Entschädigungszahlungen in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen einbezogen werden. Es sind geeignete landwirtschaftliche Sachverständige einzubeziehen.

Die tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens sind zu untersuchen, insbesondere hinsichtlich des tatsächlich zu erwartenden Flächenverlustes einschließlich zu erwartender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Der kumulative Flächenverlust (insbesondere für die Landwirtschaft) ist auch in Bezug auf weitere Vorhaben zu prüfen. Dabei ist ebenfalls nicht außer Acht zu lassen, dass bereits in der Vergangenheit enorme Flächenverluste durch die A 17 und die B 172a einschließlich der zugehörigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hinzunehmen waren. Des Weiteren sind Flächenverluste durch weitere Vorhaben (Industrie- und Gewerbestandorte Sonnenstein, Leupoldshain, Bahntrasse Dresden-Prag, ggf. weitere) für die Planungsregion zu erwarten. Die Zuweisung auf minderwertige Böden und eine Beeinträchtigung von Sonderkulturen ist zu vermeiden.

Es ist nach geeigneten Alternativstandorten zu suchen, bei denen konsequent auf eine Innen- vor Außenentwicklung gesetzt wird. Sowohl der Ressourcenschutz als auch das Flächensparziel der Landesregierung gebieten es, vor der Ausweisung und Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich die alternative Nutzung vorhandener Standorte für Industrie- und Gewerbe zu prüfen (ggf. kumulativ für Einzelflächen, Mobilisierung von Baulücken und Revitalisierung von Brachen) und hierbei ebenfalls einen überregionalen Ansatz zu wählen.

Hierbei sollten ggf. auch Ansätze geprüft werden, wie durch geeignetes Brachflächenmanagement Investoren auf die vorhandenen Flächen gelenkt werden können und Unterstützung beim Abbau von Hemmnissen (Umsiedlungen, Eigentumsfragen, Kostenreduzierung, u. a.) gegeben werden kann.

In Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen sind auch die Auswirkungen auf die Landwirtschaft gegenüber der Nullvariante einzubeziehen. Die Versiegelung des Bodens bedeutet neben den direkten agrarstrukturellen Auswirkungen einen dauerhaften, unumkehrbaren Entzug dieser Flächen für den Naturhaushalt. Der Boden ist nicht vermehrbar. Der Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen ist daher von hoher gesellschaftlicher Bedeutung und eine vordringliche Aufgabe. Die neuerliche Inanspruchnahme des Bodens ist auf ein Minimum zu reduzieren.



#### Agrarstrukturelle Untersuchungsfaktoren:

- Auf die Gefahren durch Erosion und Wasserabfluss, insbesondere durch die topografische Situation (Gefälle), wurde bereits in der Machbarkeitsstudie hingewiesen. Es ist zu untersuchen, wie sich die geplante Maßnahme diesbezüglich auf die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen auswirken würde. Ggf. sind geeignete Vorsorgemaßnahmen zu prüfen. Hierbei spielen insbesondere die weitere Bodenversiegelung und Verdichtung eine Rolle.
- Mögliche Auswirkungen hinsichtlich des Bodengefüges, des Bodenwasserhaushaltes und der Grundwassersituation sind zu untersuchen und Beeinträchtigungen zu vermeiden.
- Zu untersuchen ist weiterhin die Erschließungssituation der Flächen, insbesondere hinsichtlich des bestehenden Wegesystems, der Feldzufahrten, bestehender Vorfluter und Meliorationsanlagen, sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf diese.
- Beachtung bedürfen auch die Erreichbarkeit von Hofflächen, die Arrondierung von Bewirtschaftungsflächen und die bestehende Infrastruktur. Zu prüfen ist, welche Auswirkungen das Vorhaben auf diese Faktoren hat. Hieraus können sich Bewirtschaftungserschwernisse oder Beeinträchtigungen ergeben. Die Bildung von nicht erreichbaren oder nicht bewirtschaftbaren Restflächen ist zu vermeiden.
- Schadstoffeinträge sind zu vermeiden.
- Aufgrund des geplanten, erheblichen Flächenentzugs sind existenzgefährdende Auswirkungen des Vorhabens nicht auszuschließen. Deshalb sind einzelbetriebliche Betrachtungen einschließlich der Entwicklungschancen der betroffenen Betriebe für die Untersuchung mit heranzuziehen. Hierzu sind geeignete Sachverständige einzubeziehen.

#### Weitere Anmerkungen:

Aus agrarstruktureller Sicht sollte bei der Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorrangig auf Ersatzmaßnahmen zurückgegriffen werden. Hierbei sind insbesondere die Entsiegelung von Altstandorten, die Nutzung von Ökokontomaßnahmen, die Verlagerung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf schwer bewirtschaftbaren und weniger fruchtbaren Böden zu prüfen. Diesen Maßnahmen ist, gegenüber der Umsetzung von Maßnahmen auf hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen, der Vorrang zu geben.

Eine frühzeitige Abstimmung mit Bewirtschaftern ist vorzunehmen, um negative Auswirkungen des Vorhabens auf die landwirtschaftliche Flächennutzung zu minimieren. Die Auswirkungen des Flächenverlustes für Landwirtschaft sind abhängig von der natürlichen Fruchtbarkeit der in Anspruch genommenen Flächen, ihrer Lage, ihren klimatischen Bedingungen und ihrer Einordnung und Bedeutung in die jeweiligen Betriebsstrukturen. Die Fach- und Ortskenntnis der Bewirtschafter der Region ist daher frühzeitig in den weiteren Planungsprozess einzubeziehen.

#### **Ländliche Entwicklung – Bodenordnung**

Aus Sicht der von der Flurbereinigung zu betrachtenden Belange bestehen zum Vorhaben Bedenken.

Auf Grundlage der aus agrarstruktureller und landwirtschaftlicher Sicht dargestellten Auswirkungen wird eingeschätzt, dass sich diese durch die räumliche Lage des Planungsgebietes zwischen der Bundesautobahn BAB 17, der Staatsstraße S 177 und den Hängen des Elbtalles sowie der Nähe des Barockschlosses Großsedlitz auch durch ein prinzipiell mögliches Flurbereinigungsverfahren nicht verhindern lassen.



## **Straßenverwaltung und Verkehrsrecht**

Teil A des IPO berührt die Kreisstraße K 8763 auf der freien Strecke zwischen Dohna und dem OT Köttewitz, Dohna, infolge des möglicherweise geplanten Kreuzungsumbaus. Die Teile B, C und D des IPO berühren die K 8771 und K 8772 auf den freien Strecken zwischen Pirna und dem OT Krebs, Dohna, bzw. Heidenau-Großsedlitz.

Dem Referat Straßenbau lagen bisher folgende Unterlagen vor, zu denen Stellungnahmen abgegeben wurden:

- Verkehrsplanerische Voruntersuchung / Prognose 2030 des Büros IVA, Abschlussbericht vom 13.11.2018
- Verkehrliche Voruntersuchung des Ingenieurbüro Ulrich Karsch von 09/2019

Die Planungsunterlagen sind entsprechend der nachfolgenden Sachverhalte zu überprüfen und ggf. zu überarbeiten:

### Grundsätzliche Aussagen zur zukünftigen Verkehrsbedeutung der Kreisstraßen K 8771 und K 8772:

Die folgenden Aussagen fehlen in den Unterlagen:

Das Gebiet des IPO hat erhebliche Auswirkungen auf die K 8771 und K 8772:

- K 8771 von Anbindung K 8772 Pirna über OT Krebs, Dohna, bis Anbindung K 8770 bei OT Meusegast, Dohna
- K 8772 von Pirna über Heidenau-Großsedlitz, bis Anbindung K 8773 in Heidenau

Auf weiten Abschnitten der bisher freien Strecken wird zukünftig die Bebauung der Gewerbestandorte heranreichen. Die Erschließung der Flächen C1, C2, C3, C4 und C5 soll über neue Zufahrten zur K 8772 erfolgen. Diese Zufahrten befinden sich außerhalb der zur Erschließung bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt (OD) und gelten als Sondernutzung im Sinne des § 18 Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG).

Gemäß § 24 Abs. 1 SächsStrG besteht außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der OD in einer Entfernung von 20 m, vom befestigten Fahrbahnrand gemessen, ein Anbauverbot. Die Baugrenzen sind entsprechend von den Kreisstraßen zurückzusetzen. Dies betrifft die Flächen C und D. Auf der freien Strecke sind die Entwurfsrichtlinien „Richtlinie für die Anlage von Landstraßen“ (RAL) 2012 und „Empfehlung für radverkehrsanlagen“ (ERA) 2010 anzuwenden. Dies betrifft ebenso die geplanten Geh-, Radwege sowie Baumpflanzungen.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens sollte geprüft werden, inwieweit die Abschnitte der Kreisstraßen zukünftig den Ortslagen zuzuordnen sind (s. verkehrstechnisches Realisierungskonzept, Pkt. 3.2.3), d. h. die Ortsdurchfahrtsgrenzen sind neu festzulegen. Innerhalb einer OD können die Entwurfskriterien nach der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt) 06 herangezogen werden, wodurch geringere Anforderungen an seitliche Sicherheitsräume, Abstandsmaße zu Grünstreifen und an die Anlage von neuen Zufahrten bestünden.

Soweit die Ortslagen Krebs und Großsedlitz vor Schwerverkehr geschützt und mittels Tonnagebegrenzung die Befahrbarkeit eingeschränkt werden soll, sind Umstufungen zu Gemeindestraßen sinnvoll und erforderlich. Die Betrachtung der K 8771 vom Knotenpunkt im Norden der K 8772 bis zum Knotenpunkt mit der K 8770 im Süden und der K 8772 vom Ortsausgang Großsedlitz bis zum Ortseingang Pirna ist vorzunehmen.

Mit dem in der Anlage vorgeschlagenen Plan zur Netzänderung, der die Abstufung der Kreisstraßen in den Ortslagen Krebs und Großsedlitz zu Ortsstraßen vorsieht (s. Anlage 2), können die Gemeinden als neue Träger der Baulast Beschränkungen der Widmung auf bestimmte Benut-



zungszwecke oder Benutzungsarten festlegen, z. B das Verbot für Kraftfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 2,8 t. Der Abschnitt zwischen der Ortslage Krebs und der Erschließungsstraße des Gebietes D könnte zum Radweg umgebaut werden. Die Erschließung der Ortslage Krebs ist dabei über die K 8770 sichergestellt. Ein entsprechender bedarfsgerechter Umbau der K 8771, einschließlich einer Wendeanlage, ist vorzusehen. Auch die OD Großsedlitz könnte durch entsprechende bauliche Maßnahmen vom Durchgangsverkehr freigelenkt werden. Eine alternative Erschließung des Barockgartens ist in diesem Fall vorzusehen.

Es wird um Erläuterung gebeten, wieso die Hauptverkehrsrichtung über die K 8771 / K 8772 (östlich der K 8771) vorgesehen ist und nicht die vorhandene Verkehrsführung mit Anbindung der K 8771 beibehalten wird. Des Weiteren ist zu prüfen, ob die K 8771 weiterführend nach Krebs soweit über den Knoten mit den Planstraßen D hinaus ausgebaut werden soll. Das Bauende könnte stattdessen unmittelbar nach dem Ein- und Ausfahrbereich am Kreisverkehrsplatz enden, um eine Weiterfahrt Richtung Krebs unattraktiv bzw. entsprechend der Verkehrsbelegung zu gestalten.

#### Zum Straßenquerschnitt:

Die Planung ist hinsichtlich der nachfolgenden Punkte zu überarbeiten:

- Die Festlegung des Regelquerschnittes steht in entscheidender Abhängigkeit zu der jeweiligen Straßenkategorie, d. h. der oben beschriebenen Problematik. Danach richtet sich die Anwendung der Regelwerke, RAS 06 innerhalb der OD oder RAL 2012 und ERA 2010 außerhalb der OD.
- In den Planunterlagen sind teilweise widersprüchliche Aussagen enthalten. Z. B. ist ein Sicherheitsabstand zwischen Fahrbahn und Rad-/Gehweg außerhalb der OD mit 1,75 m gemäß RAL 2012, Bild 2, aufgezeigt. Im Schnitt A-A` ist jedoch eine Breite von 0,50 m dargestellt. Dieser Sicherheitsabstand wäre nicht ausreichend.
- Auch zur Grünstreifenbreite ist aufzuklären, ob 2,50 m, wie im Schnitt A-A´ dargestellt, oder 3,00 m, wie in Pkt. 3.1.3 der textlichen Festsetzungen festgesetzt, geplant sind. Die Angabe des Abstands vom Fahrbahnrand bis zur Baumachse von 4,7 m würde innerhalb der OD genügen. Jedoch wäre auf der freien Strecke gemäß „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ (RPS), bei zulässiger Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h, ein Pflanzabstand zum Fahrbahnrand von mindestens 8,00 m erforderlich.
- Die Entwässerung der Straßen und der straßenbegleitenden Nebenanlagen ist stets frei über Bankett in anschließende Grünbereiche anzustreben. Aus der Darstellung im Schnitt A-A` könnte entnommen werden, dass Borde zwischen den einzelnen Nutzungsarten vorgesehen sind. Dies würde die Errichtung von Entwässerungsleitungen und Straßenabläufen erfordern.

Die Planung eines beidseitig der Straßen angeordneten Rad-/ Gehweges im Zuge der Planung des IPO wird begrüßt. Abweichende Aussagen, aus dem Schnitt A-A` und der Darstellung in den beiden Lageplänen, bezüglich der Anordnung von Grünstreifen und Rad-/ Gehweg sind zu klären. Grundsätzlich sind der Rad-/Gehweg neben der Fahrbahn und dahinter der Grünstreifen anzuordnen. Abzulehnen ist der Baumstreifen zwischen den Rad-/ Gehwegen und der Fahrbahn.

#### Zu Baumpflanzungen / Grünflächen:

Die folgenden Forderungen und Hinweise sind zu berücksichtigen:

- Bezüglich des Pflanzabstandes zum Fahrbahnrand sind die obigen Ausführungen zu berücksichtigen.
- In den textlichen Festsetzungen ist ein Baumraster zwischen 8,00 m und 10,00 m angegeben. In den beiden Lageplänen sind jedoch Baumraster von 7,50 m dargestellt. Das Baumraster darf keinesfalls zu engmaschig gewählt werden. Damit würden Wachstum und Pflege der Bäume erschwert.
- In den Knotenpunkten, an Haltestellen, an Querungsstellen und Zufahrten sind die erforderlichen Sichtdreiecke freizuhalten. Die Bepflanzung der Kreisverkehrsinsel mit Bäumen wird auf Grund der schlechten Wartungsmöglichkeiten abgelehnt.



- Ausgehend davon, dass es sich bei den Baumpflanzungen an den Kreisstraßen um Kompensationsmaßnahmen handelt, ist die Unterhaltung der Baumalleen an den Kreisstraßen nach der 3-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durch den Zweckverband bzw. die Kommunen zu übernehmen.
- Die Pflanzliste gemäß Pkt. 4.4 der textlichen Festsetzungen muss überarbeitet werden. Die Baumarten müssen abgestimmt zum Standort gewählt werden. Dabei sind die Faktoren Wind, Frost, Sonneneinstrahlung, Niederschläge, Salze und Boden (pH-Wert, Feuchtigkeit, Beschaffenheit) zu betrachten.  
Folgende Baumarten sind geeignet:
  - Spitzahorn
  - Winterlinde

#### Zu Geh-/ Radwegen:

Für die Rad-/ Gehwege sind Querungsstellen einzuplanen. Der erforderliche Platzbedarf, ggf. inklusive Querungshilfen, ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Die Geh- und Radwegeplanung ist über das Verbandsgebiet hinaus erforderlich, also weiterführend bis Krebs (K 8771) und durchgängig vom Ortsausgang Großsedlitz bis zum Ortseingang Pirna (K 8772).

#### Zum Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV):

Im Bebauungsplangebiet sind Flächen für die Errichtung von Bushaltestellen vorzusehen. Dabei sind die folgenden Anmerkungen zu berücksichtigen:

- Sollten ÖPNV-Haltestellen an den Kreisstraßen vorgesehen werden, so ist in diesem Fall auch die Fläche für eine Busbucht im Bebauungsplan mit vorzusehen.
- Bei der Festlegung der Haltestellen sind lange Laufwege zwischen Haltestelle und Arbeitsplatz unattraktiv, d. h. Haltestellenstandorte sind nahe den Arbeitsstätten anzuordnen. Die Haltestelle an der K 8772 erscheint diesbezüglich nicht sinnvoll.
- Die Vorschriften zur Anlage von Bushaltestellen sind einzuhalten. Auch hier unterscheiden sich die Forderungen außerhalb und innerhalb der OD erheblich. Verkehrsrechtlich können bauliche Mängel (z. B. durch Aufstellung von geschwindigkeitsreduzierender Beschilderung) nicht ausgeglichen werden.

#### Zu Zufahrten:

Die Erschließung des vorliegenden Bebauungsplangebietes hat im Sinne der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs grundsätzlich über Erschließungsstraßen (Planstraßen) zu erfolgen. Über diese Erschließungsstraße sind alle Baugrundstücke anzubinden.

#### Zu Linksabbiegespuren:

Zur Gewährleistung der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs auf den Kreisstraßen sollte das Abbiegen in die Planstraßen und gegebenenfalls Grundstückszufahrten über separate Linksabbiegespuren erfolgen. Diese Flächen sind im Bebauungsplan auszuweisen.

#### Zu Sichtfeldern und Schleppekurven:

Die Sichtfelder an Einmündungen sind in der Planzeichnung darzustellen und entsprechend zu bemaßen. In den textlichen Festsetzungen ist zu ergänzen, dass die Sichtfelder von baulichen Anlagen, Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen, etc. von mehr als 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten sind. In Punkt 2.3 der textlichen Festsetzungen ist die maximale Gesamthöhe von baulichen Einfriedungen mit 2 m angegeben. In Sichtfeldern sind die Einfriedungen entsprechend zurückzusetzen und auf maximal 0,80 m Höhe zu beschränken

Es ist die Nachweisführung für die Schleppekurven des Bemessungsfahrzeuges und der Sichtdreiecke erforderlich.



Zur Entwässerung:

Durch geeignete Entwässerungsmaßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den IPO-Flächen auf die Kreisstraße und umgekehrt gelangen kann.

Zum ruhenden Verkehr:

Erforderliche Stellplätze für die Mitarbeiter und für die Ver- und Entsorgung sind, im Sinne der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, in ausreichender Anzahl auf den Gewerbeflächen bereitzustellen (s. verkehrsplanerische Voruntersuchung): Die Nutzung der Kreisstraßen für den ruhenden Verkehr ist abzulehnen. Auch für LKW, welche außerhalb der Öffnungszeiten des Betriebsgeländes am IPO ankommen, sind Stellflächen nachzuweisen.

Nachfrage Netzfallzahlen:

Unsere Nachfrage zur verkehrsplanerischen Voruntersuchung/Prognose 2030 bezüglich der Fallzahlen wurde nicht beantwortet.

Zur K 8772: Die Differenzzahlen aus Grafik 8 zwischen Netzfall 2 (siehe Abbildung 5) und Netzfall 0 (Prognose 2030 ohne IPO, siehe Abbildung 3) sind für die K 8772 zwischen NK 5049 080 (Pirna) und NK 5049 036 (Einmündung K 8771, Abschnittslänge ca. 2,2 km) nicht nachvollziehbar.

Aufgeführt sind:

- Netzfall 0 (Istzustand) gesamter Abschnitt = 1700 Kfz/24 h
- Netzfall 2 Unterscheidung in 4500, 4000 und 5600 Kfz/24 h

Gemäß Anlage 8 wird die Verkehrsstärke auf der K 8772 östlich der K 8772 (Pirna) von 1700 auf 5600 Fahrzeuge, auf der K 8772 westlich der K 8771 (Großsedlitz) von 1.100 auf 2.100 Fahrzeuge und auf der K 8771 (Krebs) von 500 auf 600 Fahrzeuge ansteigen.

Diese Prognosezahlen erscheinen nicht nachvollziehbar, wenn man die Größen der Flächen C und D West/Ost gegenüberstellt. Anzunehmen ist, dass die Verkehrsbelastung auf der K 8771 wesentlich stärker zunehmen wird als prognostiziert, da die hier anzuschließenden Gewerbe-/ Industriegebiete in Fläche D mit ca. 84 ha viermal größer sind, als die Gewerbe-/ Industriegebiete in Fläche C mit ca. 21 ha. Des Weiteren ist anzunehmen, dass durch die Anbindung der K 8771 an die B 172a für aus der Region Liebstadt kommende Fahrzeuge attraktiv wird und der Verkehr durch die Ortslage Krebs zunehmen wird (s. Ausführungen „zur zukünftigen Verkehrsbedeutung der Kreisstraßen K 8771 und K 8772“).

Zu Werbeanlagen:

Die textlichen Festsetzungen sind wie folgt zu ergänzen:

- Werbung darf nur am Ort der Leistung, also der Betriebsstätte selbst, angebracht werden.
- Diese Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers auf den Hauptverkehrsstraßen (hier Bundes- und Kreisstraßen) nicht erforderlich ist, das bedeutet insbesondere: nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich, in Sekundenbruchteilen erfassbar.
- Von der Betriebsstätte isolierte, zu Werbezwecken dienende Anlagen oder Werbeträger sind unzulässig.
- Eine Häufung von Werbeanlagen ist ebenfalls unzulässig.
- Amtliche Beschilderungen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Ergänzende verkehrsrechtliche Informationen /Hinweise /Bedenken:

Bei den Planstraßen wird davon ausgegangen, dass diese wie Innerorts-Straßen zu behandeln sind. Auf Grund der Vielzahl von zu erwartenden Zufahrten, ist die Führung des Radverkehrs in der Gegenrichtung unzulässig. Wenn der Radfahrer generell hinter Bäumen und Parkflächen geführt wird, erhöht sich auch das Unfallrisiko vor allem im Zusammenhang mit größeren Fahrzeugen, da der Radfahrer außerhalb des Sichtbereichs der Fahrzeugführer geführt wird. Der Radver-



kehr sollte in den Planstraßen im Mischverkehr mit geführt werden. So wird vermieden, dass der Radfahrer z. B. hinter Parkflächen geführt wird und außerhalb des Sichtbereiches der Fahrzeugführer liegt. Die Flächen im Bebauungsplan sind dementsprechend nicht als Radverkehrsflächen auszuweisen.

Für den Abzweig Großsedlitz ist eine ausreichende Fläche für eine Linksabbiegespur, auf Grund des zu erwartenden Verkehrs in Richtung der Planfläche B, vorzusehen. Gleiches gilt für die Anbindung der Teilflächen C1 bis C4, sollten diese nicht über eine separate Erschließungsstraße erschlossen werden können. Wenn eine separate Erschließungsstraße möglich ist, ist für diese die Fläche eine Linksabbiegespur mit vorzusehen.

In den Rechtsgrundlagen ist das SächsStrG zu ergänzen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Erarbeitung der Verkehrsanlagenplanung in Umfang und Schärfe der Leistungsphasen 3 und 4 zu erbringen. In diese Planungen ist das Landratsamt, Amt für Straßen und Hochbau, einzubeziehen.

### **Schülerbeförderung / ÖPNV**

Es wird angeregt den IPO mit Bussen direkt zu bedienen. Um dies zu prüfen, sollten im Vorfeld Abstimmungen mit dem Verkehrsunternehmen „Regionalverkehr Sächsische Schweiz-Osterzgebirge GmbH“ (RVSOE) und dem Landratsamt erfolgen. Bei der Planung sind z. B. Schichtzeiten zu berücksichtigen.

Diesbezüglich wird auch auf die Stellungnahme vom 04.11.2019 zur verkehrlichen Erschließung des IPO verwiesen. Dort wurde hervorgebracht:

„Bei der Planung der Belegung der Bauflächen sollte berücksichtigt werden, wo sich welche Firmen ansiedeln und welche Straßen / Wege die Verbindungen darstellen. Es ist sicher zu empfehlen, die Buslinien derart ‚umzuplanen‘, dass es Busse gibt, die durch das Gewerbegebiet verkehren, um die derzeitigen weiten Wege zu minimieren.“

Diese neuen Haltestellen sollten in der Planung ausgewiesen werden. In diese Planung ist das Verkehrsunternehmen sowie [das Referat Bildung und ÖPNV, Sachgebiet Schülerbeförderung und ÖPNV] des Landratsamtes einzubeziehen.

(Tel.: 03501/515-4403, E-Mail: [verkehrswesen@landratsamt-pirna.de](mailto:verkehrswesen@landratsamt-pirna.de))

Zeithorizont der Bebauung und Umsetzung der Bedienung durch den Bus stehen dabei in einem engen Zusammenhang.“

### **Wirtschaftsförderung**

Der Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge ist für Unternehmen und Investoren interessant, insbesondere durch seine Nähe zur Landeshauptstadt Dresden und der guten verkehrstechnischen Anbindung. Zunehmende Globalisierung der Märkte und Produktionsstätten sowie die Digitalisierung der Unternehmensprozesse werden in den kommenden Jahrzehnten zu maßgeblichen Umbrüchen in der Industriestruktur führen. Daher ist es wichtiger denn je, neben aktiver Bestandspflege auch auf die Neuansiedlung zukunftssträchtiger Unternehmen im Rahmen aktiver Wirtschaftsförderung zu setzen.

Vor diesem Hintergrund ist das Vorhaben grundsätzlich zu begrüßen. Nachfolgendes ist zu beachten.



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 Fachkräftengpässen vor Ort (siehe 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. Vielmehr wird auf das breite Angebotsportfolio der Wirtschaftsförderung des Landkreises zur Sicherung des Fachkräftebedarfs verwiesen. Neben dem Tag der Ausbildung und der UniBörse, wo regionale Firmen jugendlichen Nachwuchs auf sich aufmerksam machen, wird insbesondere mit der Informationsplattform [www.heimkehrerboerse.info](http://www.heimkehrerboerse.info) auf die Anwerbung von Rückkehrwilligen abgestellt. Die Wirtschaftsförderung im Landratsamt steht hierfür als Ansprechpartner zur Verfügung. Informationen sind unter <http://www.landratsamt-pirna.de/stabsstelle-wirtschaftsfoerderung.html> abrufbar.

Sollte es im Zusammenhang mit den erforderlichen Erschließungsarbeiten bzw. Baumaßnahmen zu Einschränkungen der Zufahrtswege und/oder der Medienversorgung (z. B. Stromabschaltung) von angrenzenden Unternehmen bzw. Betrieben kommen, sind diese hierüber rechtzeitig zu informieren.

Sofern darüber hinaus im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen mit Einschränkungen in der Nutzung von touristischen Wegen (hier insbesondere der Radwander- und Wanderwege, z. B. Nationaler Fernwanderweg Görlitz-Greiz) zu rechnen ist, sind vor Baubeginn entsprechende Vorkehrungen für eine alternative Wegeführung bzw. für eine rechtzeitige Wegweisung zu treffen und

mit dem zuständigen Kreiswegewart, Herrn [REDACTED]  
E-Mail: [REDACTED] | Tel.: [REDACTED]

bzw. dem zuständigen Radwegewart, Herrn [REDACTED]  
E-Mail: [REDACTED] | Tel.: [REDACTED]

abzustimmen. Schäden an den Wegen und an der Beschilderung bzw. Markierung sind nach Abschluss der Baumaßnahmen umgehend zu beseitigen.

Mit der Neuansiedlung von Unternehmen im Gewerbegebiet gehen auch die stärkere Beanspruchung des ÖPNV sowie die Nutzung der Radwegeverbindungen durch künftige Arbeitnehmer aus den umliegenden Ortslagen einher. In diesem Zusammenhang wird auf die gegenwärtige Erarbeitung der Radverkehrskonzeption für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge verwiesen. Ziel ist es hierbei, neben dem radtouristischen Netz, vor allem auch ein Netz für den Alltags- und Schülerradverkehr vor Ort zu entwickeln.

Da der Bebauungsplan die Installierung neuer Radwegeverbindungen in die Ortslagen Dohna, Pirna und Heidenau vorsieht (vgl. Pkt. 8.6 der Begründung), sollte das zuständige Planungsbüro ISUP GmbH Dresden

Ansprechpartner: Herr [REDACTED]  
E-Mail: [REDACTED] | Tel.: [REDACTED]

in die weitere Vorhabenentwicklung eingebunden werden.



## **Katastrophenschutz, Feuerwehr- und Rettungswesen**

Den im „Realisierungskonzept - Technische Medien“ unter Punkt 6, Versorgung Löschwasser, beschriebenen Planungsansätzen und Grundsätzen kann gefolgt werden. Die zusätzlich beschriebenen Maßnahmen, welche während der nächsten Planungsphase zu berücksichtigen sind, wie etwa Aufstellflächen, An- und Abfahrflächen und Bewegungsflächen für Feuerwehren gemäß DIN 14090 sowie Entfernung, Art und Ausführung von Löschwassertankwagen sind zu beachten. Um eine frühzeitige Einbindung der örtlichen Brandschutzbehörde wird gebeten.

## **Siedlungshygiene**

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

Folgende Hinweise werden gegeben:

- Eine hygienisch einwandfreie, qualitativ und quantitativ der Trinkwasserverordnung entsprechende Versorgung ist zu sichern (Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist).
- Eine den Normen entsprechende Abwasserbeseitigung ist ebenfalls zu gewährleisten.
- Neuverlegte Trinkwasserleitungen zur Erschließung müssen durch eine bakteriologische Keimfreiheitsprobe freigegeben werden.
- Die im Planungsbereich vorhandenen und angrenzenden trinkwasserführenden Leitungen sind zu schützen und bei baulichen Veränderungen ebenfalls freizugeben.

Durch die anderen am Verfahren beteiligten Fachbereiche des Landratsamtes wurden zum gegenwärtigen Planungsstand keine weiteren Hinweise oder Bedenken vorgetragen. Sollten sich Änderungen der Planungsunterlagen ergeben, die die Belange des Landratsamtes berühren, beteiligen Sie uns bitte erneut.

Mit freundlichen Grüßen



Stabsstellenleiter

## **Anlagen**

- Anlage 1: Karte zur Lage und Größe der wilden Ablagerung, vom Fachbereich Abfall, Boden, Altlasten übergeben
- Anlage 2: Vorschlag zur Netzänderung, vom Fachbereich Straßenverwaltung und Verkehrsrecht übergeben