## TEIL C

## zum

# BEBAUUNGSPLAN NR. 1 INDUSTRIEPARK OBERELBE

## **BEGRÜNDUNG**

Auftraggeber: Zweckverband IndustriePark Oberelbe

Breite Straße 2, 01796 Pirna

Auftragnehmer: Kasparetz – Kuhlmann GmbH

Architektur- und Ingenieurbüro

02681 Schirgiswalde-Kirschau, Schirgiswalder Str. 30

Tel.: 03592 / 500 515 Fax: 03592 / 500 516 www.kasparetz.de

Pirna / Schirgiswalde-Kirschau, den 12.03.2020

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<u>1</u>	EINFUHRUNG	3
1.1	Anlass und Verfahrensschritte	3
1.2	Ziel und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	7
1.3	Geltungsbereich	11
1.4	Ziele der Raumordnung	11
1.5	Rechtsgrundlagen	12
<u>2</u>	GEGENWÄRTIGER PLANUNGSSTAND / IST - ZUSTAND	14
2.1	Flächennutzungsplanung	14
2.2	Landschaftsplanung	16
2.3	Bestehende Siedlungsstruktur	16
<u>3</u>	LÄRMSCHUTZ	17
<u>4</u>	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT/GRÜNORDNUNG	18
<u>5</u>	ARCHÄOLOGIE / DENKMALSCHUTZ	20
<u>6</u>	ABFALLRECHT/BODENSCHUTZ	21
<u>7</u>	ANLAGENSICHERHEIT/ STÖRFALLVORSORGE	22
<u>8</u>	ERSCHLIEßUNG	23
8.1	Verkehr 23	
8.2	Ver- und Entsorgung Trinkwasser/Abwasser	24
8.3	Versorgung Löschwasser	25
8.4	Versorgung Elektroenergie/Gas/Telekommunikationen	25
8.5 8.6	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) Radverkehr 26	26
<u>9</u>	FLÄCHENBILANZ DES BEBAUUNGSPLANES	28
<u>10</u>	VERZEICHNISSE	31
10.1	Literatur 31	20
10.2 10.3	Abbildungen Übersicht Flurstücke zum Geltungsbereich	32 33
10.3	Obersicht Fluistucke zum Geitungsbereich	33

## 1 Einführung

#### 1.1 Anlass und Verfahrensschritte

#### **Plangeber**

Die Städte Pirna, Dohna und Heidenau beabsichtigen einen rund 140 ha großes, gemarkungsübergreifendes Industrie- und Gewerbegebiet zwischen Feistenberg und Bundesautobahn A 17 zu entwickeln. Dazu gründeten sie am 22.05.2018 den 'Zweckverband IndustriePark Oberelbe' (ZV IPO).

Die Entwicklung des interkommunalen 'IndustriePark Oberelbe' basiert auf mehreren Planungsschritten:

#### Machbarkeitsstudie 2017

Die Machbarkeitsstudie 2017 [1] diente der Überprüfung der Vorhabendimension und der Entwurfsparameter. Hierbei erfolgte eine Reduzierung der geplanten Bauflächen und damit eine Verringerung möglicher erheblicher Umweltauswirkungen.

#### Städtebaulicher Rahmenplan 2018

Mit dem 'Städtebaulichen Rahmenplan 2017/2018' [2] wurden Entwurfsalternativen überprüft und städtebaulich relevante, gestalterische wie siedlungsökologische Anforderungen formuliert. Eine breite Diskussion mit Fachgutachtern und Abstimmungen mit Fachbehörden erbrachten vor Aufstellung des Bebauungsplanes Klarstellungen zu Umfang und Art des Vorhabens.

#### Realisierungskonzept 2018/19

Das 'Realisierungskonzept 2019' [3] differenziert das Vorhaben hinsichtlich wesentlicher Vorhabenparameter und prüft u.a. Alternativen und Optimierungen in der Erschließung, zur verkehrstechnischen Anbindung, zu den Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sowie den Lärmschutz und die Geländeprofilierung.

#### Verkehrliche Voruntersuchung 2019

Mit der Voruntersuchung zum Knotenpunkt B172a/ Anschluss 'IndustriePark Oberelbe' 09/2019 [4] wurden 3 Varianten eines möglichen Anschlusses an das Bundesfernstraßennetz geprüft. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 2019 bestätigte die planerische Festlegung auf den geplanten Knotenpunkt an der B172a.

Die Planung vom September 2019 und eine Kurzzusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Trägeranhörung vom November 2019 sind als Anlage 7a und 7b dem Bebauungsplan beigefügt.

#### Bebauungsplan Nr. 1

Mit Beschluss "IPO 005/2018" vom 22.05.18 der Verbandsversammlung des Zweckverbandes 'IndustriePark Oberelbe' wurde das baurechtliche Verfahren eröffnet.

Im Bebauungsplan werden Flächen für eine bauliche Inanspruchnahme vorbereitet:

Fläche A: Gewerbegebiet an der Reppchenstraße Dohna, Gewerbefläche 18,1 ha brutto

Fläche B: Gewerbegebiet am Neubauernweg Heidenau, Gewerbefläche 15,8 ha brutto

Fläche C: Industriegebiet an der K8772 (Dippoldiswalder Str.) Pirna, 21,0 ha brutto

Fläche D Ost: Industriegebiet südlich der B172a, Pirna, 64,6 ha brutto

Fläche D West - Pirna: Industriegebiet südl. B172a, westl. K8772, 14,1 ha brutto

Fläche D West - Dohna: Industriegebiet südl. B172a, westl. K8772, 5,3 ha brutto

Die komplette Flächenbilanz ist dem Kap. 9 der Begründung zu entnehmen.

Die nachstehende Abbildung zeigt die Flächen im Überblick.

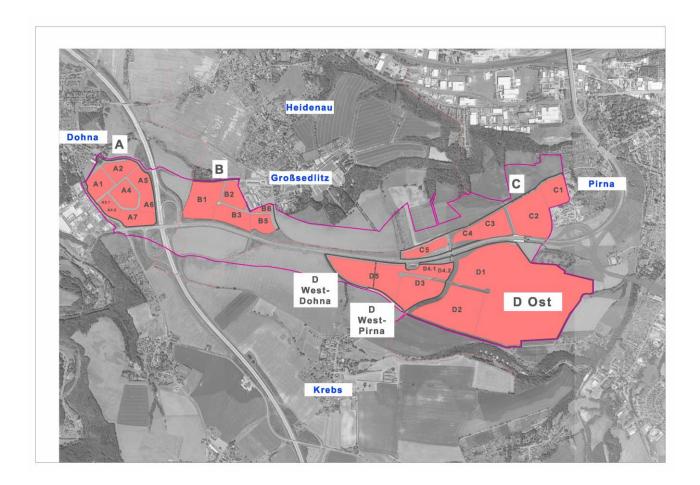


Abb. 1: Übersicht der Flächen A bis D

#### Grünordnung

Zum B-Plan Nr. 1 wurde ein 'Grün- und Kompensationskonzept' erarbeitet, das die Belange von Natur und Landschaft darstellt und die Eingriffsregelung auf das Vorhaben anwendet. Hierzu liegen ein Erläuterungsbericht sowie die Karten 'Grünordnung – Bestand' und 'Grün- und Kompensationskonzept' vom 12.03.2020 vor.

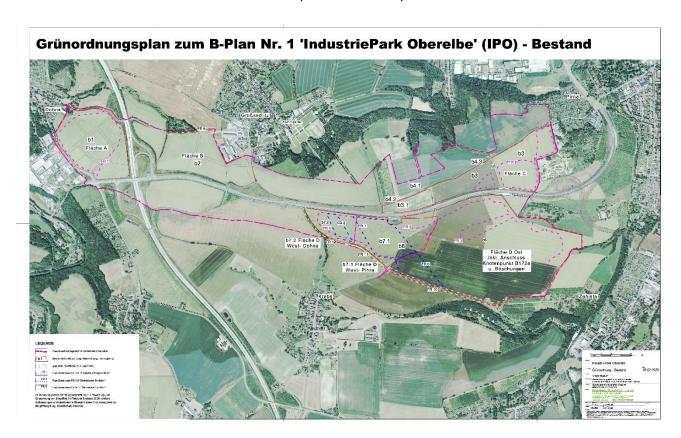


Abb. 2: Grünordnung – Bestand (Original in Anlage 1 zum B-Plan)

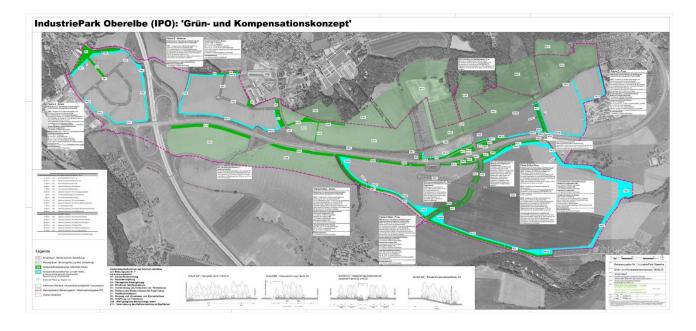


Abb. 3: 'Grün- und Kompensationskonzept' (Original in Anlage 1 zum B-Plan)

#### Bilanzierung des Eingriffes

Die Bilanzierung erfolgt auf Basis der Handlungsempfehlung des Freistaates Sachsen [5] und wird in den Formblätter I bis IV, jeweils separat für eine der o.g. Teilflächen, im Anhang der Erläuterung zum 'Grün- und Kompensationskonzept' dargestellt.

#### Umweltbericht mit Umweltprüfung

Zum Bebauungsplan Nr. 1 'IndustriePark Oberelbe' liegt ein Umweltbericht vor, in dem die Belange von Natur- und Landschaft schutzgutbezogen im Bestand und die möglichen Umweltauswirkungen durch die Planung darstellt werden. Da inhaltlich deckungsgleiche Analysen (u.a. Beschreibung Umweltzustand, Analyse Umweltauswirkungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation) zur Umweltprüfung bestehen, wurde kein separater UVP-Bericht erstellt. Die Ergebnisse der Analysen werden dem UVPG entsprechend im Umweltbericht ausführlich dargestellt und allgemeinverständlich zusammengefasst.

#### Scoping

Zum Bebauungsplan Nr. 1 'IndustriePark Oberelbe' wurde vom 12.12.2018 bis zum 04.02.2019 ein schriftliches Scopingverfahren durchgeführt, um den Untersuchungsumfang und die Planungsabsichten der Träger Öffentlicher Belange zu ermitteln. Beteiligt wurden 51 Träger öffentlicher Belange, 31 Rückmeldungen gingen beim Vorhabenträger ein. Die Hinweise flossen in die Bearbeitung der Umweltprüfung ein.

Ausgliederung Landschaftsschutzgebiets-Verordnung Da sich die Flächen B und C des 'Bebauungsplanes Nr. 1' innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 'Großsedlitzer Elbhänge und Hochflächen' befinden, ist bauplanungsund naturschutzrechtlich eine Ausgliederung erforderlich. Der Ausgliederungsantrag wurde vom Zweckverband 'IndustriePark Oberelbe' im Sommer 2019 gestellt [6]. Auszugliedern sind nur die geplanten Bauflächen B und C, für die geplanten Grünflächen und Kompensationsflächen wird keine Ausgliederung beantragt.

Teilbebauungspläne mit Umweltberichten und Beteiligungsverfahren Der Bebauungsplan Nr. 1 übernimmt die 'Rahmenfestlegung' für das gesamte Zweckverbandsgebiet, u.a. hinsichtlich der geplanten baulichen Inanspruchnahme sowie der Grünordnung und der Kompensationsmaßnahmen. Planungsrechtlich wird der Bebauungsplan Nr. 1 inkl. Offenlage bis zum Stand eines Vorentwurfes entwickelt.

Zur konkreten Entwicklung der Flächen A bis D sollen fortführend Teilbebauungspläne (Nr. 1.1 für Flächen C und D sowie für die Haupterschließung an die B172a, Nr. 1.2 für Fläche A in Dohna, Nr. 1.3 für die Fläche B in Heidenau) erstellt werden. Inhaltlich führen diese Teilbebauungspläne die Vorgaben und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 fort und konkretisieren diese hinsichtlich des jeweiligen flächenbezogenen Ansiedlungsvorhaben. Zu diesen Teilplänen, die planungsrechtlich bis zur Genehmigungsfassung entwickelt werden, sind wiederum jeweils Umweltberichte vorzulegen.

## 1.2 Ziel und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Ziel

Das wesentliche Ziel des Zweckverbandes ist, die kommunalen Entwicklungsziele der drei Städte durch die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes umzusetzen und die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Entwicklung im produzierenden Sektor zu schaffen sowie ansässigen Unternehmen Expansionsmöglichkeiten zu bieten. Zugleich sollen neue Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung der Region gegeben und damit die wirtschaftlichen Aufgaben als Mittel- bzw. Grundzentrum erfüllt werden.

#### **Planerfordernis**

Die Städte Pirna, Heidenau und Dohna streben die Entwicklung eines gemeinsamen Industrie- und Gewerbegebietes an, da:

- die Städte derzeit keine freien Industrieflächen besitzen, trotz ihrer historischen industriellen Prägung im Süden der Landeshauptstadt Dresden. Die ehemaligen Standorte von Industrieunternehmen wurden in der Vergangenheit revitalisiert, beseitigt oder für weniger störende Nutzungen, wie Dienstleistung, Handel und Gewerbe entwickelt. Historische Standorte weisen zudem ungünstige Beschränkungen, u.a. hinsichtlich Lärmemissionen oder Bebaubarkeit, auf.
- für die Entwicklung örtlicher und regionaler Firmen keine geeignete Flächen zur Verfügung stehen und konkrete Erweiterungsbedarfe von ansässigen Firmen angemeldet wurden. Die bestehenden, ausgelasteten Gewerbestandorte lassen aufgrund fehlender Flächen die notwendige betriebliche Erweiterungen im Zuge der wirtschaftliche Wachstumserfordernisse der Betriebe nicht zu. Fehlende Erweiterungsflächen werden daher auch als möglicher Abwanderungsgrund von Unternehmen genannt.
- der erfolgte Infrastrukturausbau (BAB A17, B172a) sowie die in Realisierung befindliche Südumfahrung Pirna günstige Voraussetzungen und eine erhebliche Lagegunst für eine wirtschaftliche Entwicklung bieten. Die Lage des geplanten Industrie-Park in einer überregional bedeutenden Verbindungsachse (Regionalplan 2019 [7]) zwischen Dresden und Prag zeichnet die Lagegunst bereits vor.
- alle drei Kommunen innerhalb des regionalplanerischen Verdichtungsraumes liegen und Pirna als Mittelzentrum und Heidenau als Grundzentrum ausgewiesen wurden [7] und die Städte damit eine besondere Bedeutung besitzen, "ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen (...) Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können und zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen" (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 [8]).
- die Entwicklung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen den demografischen Tendenzen entgegenwirken soll, da der Landkreis Sächsische Schweiz-Ostererzgebirge ungünstige Eckwerte bei den Wirtschafts- und Bevölkerungskennwerten besitzt:
  - Bei der Wirtschaftskraft gemessen am Bruttoinlandsprodukt nimmt der Landkreis den letzten Rang in Sachsen und den 380. Platz von 420 Landkreisen der BRD ein.
  - Die Steuerkraft pro Einwohner 2015 lag 2018 bei 660 € (Sachsen: 723 €).
  - Der Auspendlerüberschuss aus dem Wirtschaftsraum Oberelbe beträgt rund 8.000 Beschäftigte.

Zudem besteht ein Wirtschaftsgefälle zwischen vom Norden zum Süden des

Landkreises, da naturräumliche Restriktionen in der Sächsischen Schweiz eine industrielle oder gewerbliche Entwicklung stärker beschränken als im Norden an der BAB A4.

- auch in der Landeshauptstadt Dresden Gewerbe- und Industrieflächen für eine flächenintensive Großansiedlung nicht vorhanden sind. Eine industriell-gewerbliche Entwicklung im engverzahnten Dresdner Großraum kommt der Wirtschaftskraft des Ballungsraumes zugute.
- gezielt die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe angestrebt wird, das seit 1990 einen sehr deutlichen Rückgang in den Städten und der Region erfuhr. Mit den Untersuchungen 'Regionale Standorteinordnungen Teil I und Teil II' wurde dezidiert das verstärkte Erfordernis von Arbeitsplätzen im produzierenden Sektor dargelegt, um ein ausgewogeneres Verhältnis zur Zahl an Arbeitsplätzen im Dienstleistungs- und Tourismussektor zu erlangen. Daher wird die Ansiedlung von Betriebe des Einzel-, Groß- oder Versandhandels als nicht zulässig erklärt.

#### Konzepte der Stadtentwicklung

Die drei Kommunen formulierten in ihren Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (INSEK) die Erfordernisse für eine gewerblich/wirtschaftliche Entwicklung:

#### INSEK Pirna Fachkonzept Wirtschaft 2017

"Die Entwicklung eines großflächigen Gewerbe- und Industriestandortes am Standort Pirna bietet die Chance der Ausstrahlung von Entwicklungsimpulsen in den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hinein, da im Hinterland von Pirna keine Möglichkeiten zur Etablierung eines solchen Standortes bestehen. Wegen der Nähe zur Autobahn und der potenziell verfügbaren Flächen ist deshalb der Standort 'Feistenberg' als Vorzugsstandort zu betrachten."

#### INSEK Dohna 2017

"Um die wirtschaftlichen Grundlagen der Stadt nachhaltig zu sichern, sind die Gewerbebestände zu erhalten sowie auszubauen. Durch die Ansiedlung neuer Gewerbeunternehmen mittels Erschließung neuer Gewerbestandorte können die Zahl der Arbeitsplätze (...) erhöht werden." Als Handlungserfordernis wird die "Weiterentwicklung von Gewerbeflächen zur Stärkung der ansässigen Wirtschaft" benannt.

## INSEK Heidenau 2005

Zu den ökonomischen Aufgaben in der Stadtentwicklung werden "Ausgleich des drastischen Wegfalls großindustrieller Arbeitsplätze" und die "Reduzierung der überdurchschnittlichen Jugend- und Langzeitarbeitslosigkeit" benannt. Die funktionalen Entwicklungspotenziale werden in der "Lage im Agglomerations- und Wachstumsraum der Landeshauptstadt Dresden" und im "umfangreichen Gewerbeflächenpotential" gesehen sowie in den "Erweiterungsmöglichkeiten für produzierendes Gewerbe"

#### Städtebauliche Ordnung

Der hier vorliegende Bebauungsplan-Vorentwurf steht in Übereinstimmung mit den Flächennutzungsplänen der 3 Kommunen, da diese das Entwicklungserfordernis des 'IndustriePark Oberelbe' bereits in die Verfahren zur Fortschreibung der Flächennutzungsplanungen einstellten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch die B-Plan-Aufstellung gegeben.

#### Standortwahl

Der Standort für das geplante Industrie- u. Gewerbegebiet wurde durch eine Machbarkeitsstudie und einen städtebaulichen Rahmenplan untersucht und optimiert.

Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Bundesautobahn A17 und der Anschlussstelle Pirna. Damit bestehen sehr günstige Voraussetzungen für eine unmittelbare Anbindung des Gebietes an das bundesdeutsche Autobahnnetz, die als vorrangiges Kriterium zur Entwicklung von Industrie- und Gewerbestandorten gelten. Der schnelle Anschluss an die Landeshauptstadt Dresden stellt einen erheblichen Standortvorteil dar

Zudem wurde der BAB A17 durch die Trassenfertigstellung in der Tschechischen Republik eine übergeordnete Bedeutung zuteil. Die Autobahnverbindung zwischen Dresden und Prag ist nunmehr durchgehend auf den rund 150 km befahrbar und stellt damit eine wichtige direkte Transitverbindung dar.

Die Bundesstraße B 172a, als Anschluss zwischen der BAB A17 und Pirna quert das Gebiet unmittelbar und verbindet es zudem über die bestehende Elbbrücke hinweg (hier S 177) mit dem nordöstlichen Verdichtungsraum von Dresden, wie z.B. Radeberg, und mit der BAB A4. Mit dem zurzeit planfestgestellten Ausbau wird eine strategische Lücke zwischen BAB 4 und BAB A17 östlich der Landeshauptstadt Dresden geschlossen. Davon profitiert das Gebiet um Pirna/Dohna/Heidenau, da eine verbesserte Anbindung an den lausitzer und den schlesisch-polnischen Wirtschaftsraum erfolgt.

#### **Alternative**

Ein alternativer Standort für Gewerbe- und Industrieansiedlung von vergleichbarer Größe ist im Wirtschaftsraum Oberelbe südlich von Dresden nicht vorhanden [vgl. 9, 10].

#### Flächenbedarf

Für die Ansiedlung von Gewerbe- oder Industriebetrieben bestehen in den Kommunen nur geringe bzw. keine Entwicklungspotenziale (vgl. [9, 10]). Die Notwendigkeit zur Entlastung bestehender Gewerbegebiete aufgrund wachsender regionaler Unternehmen besteht weiterhin. Der Bedarf für das Vorhaben leitet sich aus den Bestrebungen ab, infrastrukturell sehr günstig gelegene, großflächige Industrie- und Gewerbeansiedlungsflächen in Nahbereich eines Mittelzentrums zu schaffen. Neben dem latenten Bedarf an Großflächen im Ballungsraum Dresden steht für die Kommunen eine verstärkte Entwicklung des produzierenden Sektor gegenüber dem Dienstleistungssektor im Vordergrund.

Die Flächennutzungspläne der Kommunen weisen einen Bedarf von rund 71 ha (ohne Pirna) [11, 12]) für die gewerbliche Entwicklung auf.

Für eine <u>industrielle</u> Ansiedlung sind weder in den Kommunen noch im Wirtschaftsraum [9] Flächen verfügbar. "Insbesondere im Großraum Dresden zeichnet sich bereits eine Knappheit für größere zusammenhängende Flächen von größer als 3 ha mit entsprechender Lagegunst ab" [9, 10].

#### Innenentwicklungspotenziale

Potenziale zur Reaktivierung von bestehenden Gewerbebrachen bestehen nur in geringem Umfang. Zum einen sind ungünstige Verkehrserschließungen sowie zu geringe Flächengrößen und zum anderen die rechtliche Verfügbarkeit der Flächen dafür verantwortlich. Die Flächennutzungseffizienz vorhandener 'Brachen' ist aufgrund bestehender Teilnutzungen und Nutzungsverträge zum Teil sehr gering [9]. Dies Nachnutzung von Mischgebieten als Gewerbe- oder Industriegebiete widerspräche zudem dem Trennungsgrundsatz (nach § 50 BImSchG) von Industrienutzung und schutzwürdiger Wohnbebauung.

Für eine <u>gewerbliche</u> Ansiedlung bestehen im Innenbereich der Kommunen kaum Potenziale. Freies Gewerbebaulandpotenzial wird für Heidenau auf insgesamt 5,5 ha (alle Flächen < 3 ha [11]), für Dohna 3,1 ha [12] und für Pirna [13] ermittelt.

Die Kommunen führen eine Bauflächenübersicht (Heidenau, Pirna), um eine Innenentwicklung auf den Brachen zu forcieren, bzw. diese zu reaktivieren. Auf diesen Flächen konkurrieren wiederum städtebauliche Anforderungen zur Erhöhung des Grünflächenanteils, verstärkte Bestrebungen zum Wohnungsbau und Ausweitung von Dienstleistungsflächen.

## 1.3 Geltungsbereich

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Schilfteichweg von Dohna nach Großsedlitz, in der Folge durch den südlichen Ortsrand der Ortslage Großsedlitz und die Flurstücksgrenzen innerhalb der sich an den Neubauernweg bzw. die K 8772 anschließenden Ackerschläge
- im Osten durch die Gartensparte "Am Feistenberg", das Motorsportgelände an der alten Deponie Feistenberg und die Flächen des künftigen Knotenpunktes vom Autobahnzubringer zur Ortsumgehung Pirna
- im Süden durch den Kirchweg von Dohna nach Krebs und einen Feldweg, der Krebs mit dem Oberlindigt und dem Lindigtgut in Pirna verbindet
- im Westen durch die Reppchenstraße in Dohna.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das Gesamtgebiet des Zweckverbandes 'IndustriePark Oberelbe', also eine Gesamtfläche von rund 260 ha. Hiervon werden 161 ha durch den Bebauungsplan Nr. 1 überplant (rund 62 % des Geltungsbereiches). Über ein Drittel des Geltungsbereiches wird gemäß des derzeitigen Bestandes bzw. Nutzung dargestellt. Mit dieser umfangreiche Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 1 soll die konsequente Neuordnung des Gebietes sichergestellt werden und alle Belange umfassend geregelt werden, ohne kleinteilige Individuallösungen zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Die Übersicht der Flurstücke ist in Kap. 10.3 dargestellt.

## 1.4 Ziele der Raumordnung

Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (OEOE) Die zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 2019 liegt derzeit in der Fassung vom 24.06.2019 [7] vor. Die Auslegungen erfolgten 2018, die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange aus dem letzten Beteiligungsverfahren erfolgte ab Januar 2019. Die aktuell vorliegende Fassung 2019 erfüllt die materiell an Ziele der Raumordnung zu stellenden Anforderungen, da zu den Zielen sowohl konkrete textliche wie zeichnerische Festlegungen vorliegen.

Daher sind im vorliegenden Verfahren die regionalplanerischen Grundsätze und Ziele der Raumordnung mit dem aktuellen Stand, also 2019 [7] einzubeziehen, auch wenn noch keine Genehmigung nach § 7 Abs. 2 und 3 SächsLPIG vorliegt.

Vorsorgestandort<sup>1</sup> für Industrie und Gewerbe

Das Plangebiet mit rund 126 ha Industrie- und Gewerbefläche wurde regionalplanerisch nicht als 'Vorranggebiet Großansiedlung Industrie und Gewerbe' im Sinne der Raum-

Regional und überregional bedeutsame Vorsorgestandorte für Industrie und Gewerbe sind laut Regionalplanung 2009 Gebiete, deren Flächenausweisung eine Mindestgröße von 25 ha nicht unterschreiten soll und die zur Ansiedlung von Großinvestitionen vorgesehen sind. Sie stellen Schwerpunktbereiche für Siedlungsentwicklung "Gewerbe" im Sinne des Landesentwicklungsplanes dar. Sie werden im Regio-

ordnung ausgewiesen. Die Abstimmungen zwischen dem Zweckverband 'IndustriePark Oberelbe' und dem Regionalen Planungsverband OEOE seit 2016 ergaben eine Berücksichtigung und Darstellung des 'IndustriePark Oberelbe' als Vorsorgestandort in der 1. Auslegungsfassung der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes. Die Darstellung des Vorsorgestandortes südlich von Dohma auf den Gemarkungen der Gemeinden Dohma und Bahretal entfiel damit.

Mit fortschreitendem Planungsstand des 'IndustriePark Oberelbe' und der wiederholten Auslegung des Regionalplanes OEOE im Jahr 2018 ergab sich der bauplanungsrechtliche Widerspruch, dass die Fortführung der kommunalen Planungen gegenüber dem (bis dato nicht genehmigten) Regionalplan widersprach. Auch stellten die Ansiedelungsvorrausetzungen der Regionalplanung bedeutende Hindernisse zur Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes dar.

In Abstimmung zwischen dem regionalen Planungsverband und der Zweckverband 'IndustriePark Oberelbe' wurde daher auf die raumordnerische Einstufung als Vorsorgestandort seitens der kommunalen Vertreter verzichtet und das gemeindeübergreifende Industrie- und Gewerbegebiet planerisch fortgeführt. Jederzeit bestand eine enge Abstimmung mit dem Regionalen Planungsverband OEOE.

Die räumlichen Belange der Regionalplanung sind im Einzelnen in den Umweltbericht eingeflossen.

## 1.5 Rechtsgrundlagen

§ 2 BauGB i. V. m. Anlage 1 BauGB Soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, stellen die Kommunen Bauleitpläne auf. Diese Planungshoheit wurde durch Genehmigung der Satzung des Zweckverbandes durch die Rechtsaufsicht am 09.04.2018 dem Zweckverband 'IndustriePark Oberelbe' übertragen. Am 22.05.2018 fasste der 'Zweckverband IndustriePark Oberelbe' den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 'IndustriePark Oberelbe'.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist nach § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden unter Anwendung der Anlage 1 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

#### Inhalt Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst in anschaulicher und prägnanter Form die Eingriffe und Auswirkungen der Planung zusammen. Folgende Schritte erfolgen:

- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf den betroffenen Flächen sowie die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Kap. 2).
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Kap. 3).
- Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltauswirkungen (Kap. 4.1), zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (Kap. 4.2) sowie Ersatzmaßnahmen zur Kompensation nicht ausgleichbarer Auswirkungen (Kap. 4.3 u. 4.4)
- Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs (Kap. 4.4, Formblätter I bis IV im Anhang)

#### Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung nach §9 SächsNatSchG wird im Rahmen des 'Grün- und Kompensationskonzeptes' zum Bebauungsplan Nr. 1 dargelegt. Diese wird in der Anlage 1 in der Langfassung und im Umweltbericht in komprimierter Fassung wiedergegeben.

## 2 Gegenwärtiger Planungsstand / Ist - Zustand

## 2.1 Flächennutzungsplanung

Flächennutzungspläne Die Flächennutzungspläne der beteiligten Kommunen befinden sich derzeit in Änderungsverfahren:

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Pirna-Dohma liegt in der rechtsgültigen 3. Änderungsfassung mit Stand 26.07.2017 [13] vor. Die 4. Änderungsfassung wird derzeit erstellt, im 2. Halbjahr 2019 ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf in der Fassung vom 04.03.2019, geändert am 09.04.2019 erfolgt.

Der FNP der Stadt Heidenau liegt im Entwurf mit Stand 03.02.2019 vor [11].

Die FNP-Fortschreibung der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal liegt im Entwurf mit Stand 26.03.2018 vor. [12]

Die Flächennutzungspläne der Kommunen werden im Parallelverfahren fortgeschrieben.

Pirna

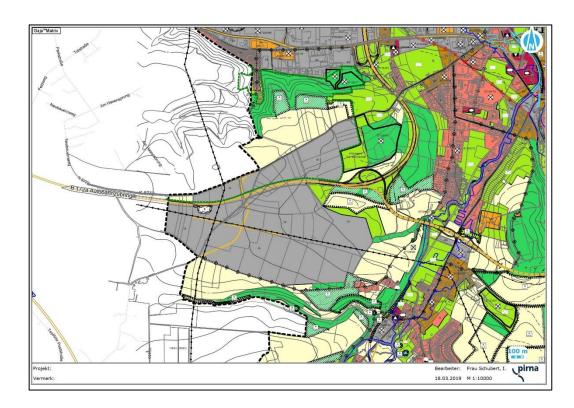


Abb. 4: Auszug 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Pirna-Dohma, Stand Vorentwurf in der Fassung vom 04.03.2019, geändert am 09.04.2019

Im Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Pirna/Dohma (Stand Vorentwurf in der Fassung vom 04.03.2019, geändert am 09.04.2019) wurden die geplanten Bauflächen des Bebauungsplan Nr. 1 'IndustriePark Oberelbe' als kommunales Entwicklungsziel dargestellt.

#### Dohna

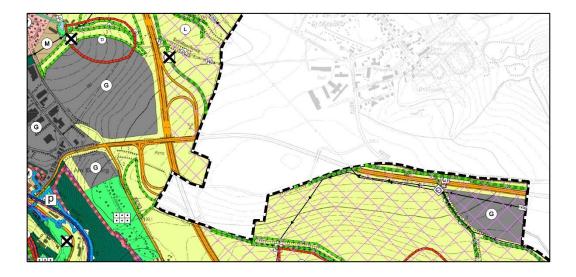


Abb. 5: Auszug Flächennutzungsplan - Vorentwurf Dohna

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes Dohna, Stand 26.03.2018, wurden die Bauflächen des B-Plan Nr. 1 'IndustriePark Oberelbe' als kommunales Entwicklungsziel dargestellt.

#### Heidenau

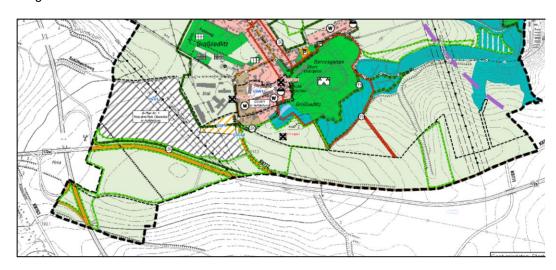


Abb. 6: Auszug Flächennutzungsplan – Entwurf Heidenau

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes Heidenau, Stand 03.01.2019, wurde der B-Plan Nr. 1 'IndustriePark Oberelbe' (in Aufstellung) als kommunales Entwicklungsziel dargestellt.

## 2.2 Landschaftsplanung

Landschaftsplanungen Für das Plangebiet liegen die Landschaftspläne der drei Kommunen in verschiedenen Verfahrensständen vor:

- Landschaftsplan VG Pirna-Dohma, Stand 12/2003 [14].
- Landschaftsplan Heidenau, Entwurfsstand 01/2019 [11].
- Landschaftsplan VG Dohna-Müglitztal, Entwurfsstand 03/2018 [12].

Die konkreten Ziele des Umweltschutzes aus den vorliegenden kommunalen Planungen werden im Umweltbericht herangezogen und dargestellt.

## 2.3 Bestehende Siedlungsstruktur

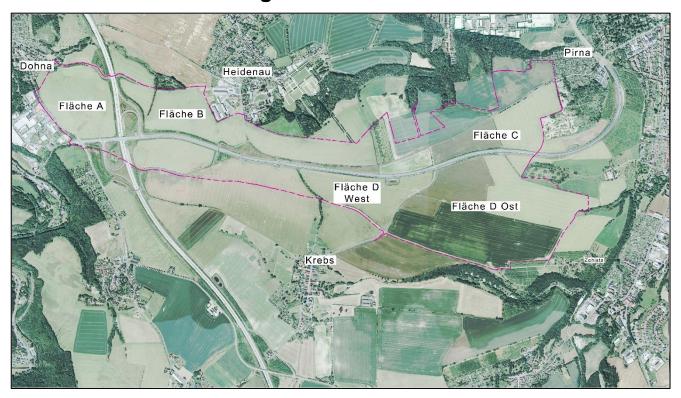


Abb. 7: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

Das Vorhaben liegt im Außenbereich zwischen den Ortslagen Pirna, Großsedlitz Dohna und Krebs. Es besitzt eine unmittelbare räumliche Beziehung zur BAB A 17, die B172a quert den Geltungsbereich. Zum Gewerbegebiet Dohna an der Reppchenstraße besteht für die Fläche A ein räumlich funktionaler Zusammenhang. Die Fläche B in Heidenau/ Großsedlitz schließt sich am Ortsrand unmittelbar an den bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsstandort an und liegt unmittelbar am Schnittpunkt der BAB A17 und der B 172a. Die geplanten Flächen westlich von von Pirna liegen beidseits der B172a.

### 3 Lärmschutz

#### Schalltechnisches Gutachten

Die schalltechnischen Auswirkungen, die von der geplanten Industrie- oder Gewerbeansiedlung im Zweckverbandsgebiet ausgehen können, wurden nach DIN 45691 untersucht. Berücksichtigt wurden die Vorbelastungen des Gebietes [15].

- Die berücksichtigten, schutzwürdigen Immissionsorte sind 'An der Bodlitz 1', Dohna; Neubauernweg 20, Heidenau; Großsedlitzer Str. 61, Pirna; Oberlindigt 13, Pirna-Zehista; Krebs 49, Dohna; Barockgarten Großsedlitz (Grenze Südost) und Gartenanlage Dippoldiswalder Straße, Pirna.
- In der Planzeichnung sind die schalltechnischen Orientierungswerte getrennt für den Tag- (6-22 Uhr) und den Nachtzeitraum (22-6 Uhr) für jede Baufläche einzeln durch Einschrieb in die Nutzungsschablone dargestellt.
- Die Flächen A1 und A2 zum Wohngebiet 'An der Bodlitz' weisen deutliche Lärmeinschränkungen auf.
- Für die Flächen B1 bis B 4 bestehen aufgrund der Größe > 3 ha ausreichende Lärmkontingente. Bei den Bauflächen B5 und B6 ist aufgrund der Lärmbeschränkungen von einem eingeschränkten Gewerbegebiet auszugehen.
- Die zulässigen Emissionen auf den Flächen C1 und C2 werden zu einem hohen Anteil durch die im Bebauungsplan Nr. 70 "Sportanlage Feistenberg" der Stadt Pirna festgelegten Lärmkontingente (für die Motorcross-Strecke) und die sich hierdurch ergebenden Immissionskontingente an den nordöstlich gelegenen Kleingärten bestimmt. Hier ergeben sich Emissionskontingente von max. 62 dB(A)m² tags und 50 dB(A)m² nachts. Die Flächen C3 bis C5 können weitgehend uneingeschränkt als Industriegebiet entwickelt werden.
- Für die Großfläche D1 wurde eine Staffelung von Lärmemittenten ermöglicht, daher sind im östlichen Bereich größere Einschränkungen (Nachtlärm) gegeben. Die Flächen D 3 bis D 5 weisen durchgehend die höchsten zulässigen Emissionspegel auf.

Im Ergebnis des Schalltechnischen Gutachtens für den IndustriePark Oberelbe (IPO) - Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 ist festzustellen, dass in den vorgesehenen Bauflächen keine Flächen zu finden sind, die ohne Beschränkung der Emissionskontingente als "GI" festgesetzt werden können. Es stellt sich die Frage, ob die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes als GI nicht gewahrt ist.

Gemäß §1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können emissionsbeschränkende Festsetzungen auch <u>für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinand</u>er getroffen werden, dies gilt auch für Industriegebiete.

In Pirna sind mit dem Flurstück 520/30 in Copitz, auf welchem die Firma "CHP Carbohydrate Pirna" ansässig ist, weite Teil des Produktionsstandortes als GI dargestellt, umgeben von einem breiten Gürtel GE. Es handelt sich um ein Gebiet nach §34 Abs.2 BauGB, also ein faktisches Industriegebiet. Es ist daher davon auszugehen, dass es in Pirna ein hinsichtlich der Emissionskontingente unbeschränktes Industriegebiet gibt und den Forderungen des §1 Abs. 4 und 5 BauNVO auch dann Rechnung getragen wird,

wenn im B-Plan Nr. 1 des 'IndustriePark Oberelbe' nur emissionsbeschränkte Gl-Gebiete ausgewiesen werden.

## 4 Umweltverträglichkeit/Grünordnung

Der Zweckverband 'IndustriePark Oberelbe' legt zum Bebauungsplan Nr. 1 'Industrie-Park Oberelbe' umfangreiche Unterlagen in Form von Gutachten, Vorplanungen und Konzepten vor (Anlagen 1 bis 17 des Bebauungsplanes). Zweck ist, die bauplanerischen Ziele und Festsetzungen durch umfangreiche Analysen und den daraus resultierenden Festlegungen hinreichend zu untersetzen.

#### Umweltbericht mit Umweltprüfung

Der **Umweltbericht** liegt als separater und eigenständiger Teil D als Bestandteil des Bebauungsplanes vor. Hierin werden die Belange von Natur- und Landschaft schutzgutbezogen im Bestand und die möglichen Umweltauswirkungen durch die Planung darstellt. Die Ergebnisse der Analysen werden dem UVPG entsprechend ausführlich dargestellt und allgemeinverständlich zusammengefasst.

#### Verbindliche Vermeidungsmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden 11 Vermeidungsmaßnahmen auf Basis des Artenschutzbeitrages [16] festgeschrieben. Dazu gehören Festlegungen zur Baustelleneinrichtung, Bauzeitenregelungen, zur Ökologischen Baubegleitung, zum Erhalt von Gehölzstrukturen, zur Verminderung von Kollisionen für Fledermäuse, zur Stärkung des Ökodurchlasses für Fledermäuse, zu Reptilienschutzzäunen, zur Bergung und Umsetzung von Zauneidechsen, zur Schaffung von Trittsteinen, zur Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel sowie zur Verminderung des Kollisionsrisikos an Glasflächen.

#### CEF-Maßnahmen zur vorgezogenen Sicherung des Artenschutzes

Der Bebauungsplan enthält "Festsetzungen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität", die als 'vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen)' vor dem Eingriff zu erfolgen haben [16]. Sie stellen unvermeidbare, bauplanungsrechtlich nicht abwägbare Bestimmungen dar, ohne deren Umsetzung der Eingriff durch das Vorhaben nicht erfolgen darf. Dies sind Maßnahmen zum Ausgleich von Feldlerchenbrutplätzen, zur Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse, zur Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und zur Schaffung von Gehölzstrukturen u.a. für den Neuntöter.

#### Kompensationsmaßnahmen

Ein Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen soll zum Teil durch Pflanzmaßnahmen im Plangebiet erfolgen. Die Maßnahmen K1 bis K28 auf öffentlichen Flächen und die Maßnahmen (PK 1 bis 28) auf den künftigen privaten Industrie- und Gewerbeflächen

stellen umfangreiche Gehölzpflanzungen um die Bauflächen dar [17]. Die Pflanzungen werden in einer Regelmindestbreite von 10 m ausgeführt, so dass sich geschlossene Heckenstrukturen mit Baumüberhältern ausbilden können. Sie sollen das Plangebiet zur freien Landschaft bzw. zu den Ortslagen abschirmen und Bestandsgehölze ergänzen. Die Pflanzungen werden aus standortgerechten Wildgehölzen mit Laubbaumüberhältern durch den Zweckverband 'IndustriePark Oberelbe' errichtet. Insgesamt sind rund 9,7 ha 'öffentliche Pflanzungen' und 12,6 ha Pflanzungen auf privaten Flächen geplant.

Ersatzmaßnahmen Umwandlung Intensivacker zu extensivem Grünland Da die o.g. Maßnahmen nicht zur Kompensation der Beeinträchtigungen ausreichen, sind weitere Maßnahmen im Plangebiet und im angrenzenden Landschaftsraum geplant. Eine endgültige Zuordnung von Maßnahmen und Flächen zu Eingriffsflächen steht noch aus. Dies sind zum einen Maßnahmen des Biotopverbundes auf rund 2,7 ha (Heckenanlagen u.a. auf Transferstrecken von Fledermäusen) als auch die Umwandlung von Intensivacker zu extensivem Grünland (rund 52,3 ha innerhalb des Geltungsbereiches und 36,5 ha außerhalb) mit produktionsintegrierter Kompensation (PIK). Die PIK-Maßnahmen sind Kompensationsmaßnahmen zur ökologischen Aufwertung landwirtschaftlicher Flächen, wobei eine Bewirtschaftung der Flächen (Produktion) aufrechterhalten bleibt. Die genaue Ausrichtung bzw. die Auflagen einer extensiven Grünlandwirtschaft für die Kompensationsflächen ist in Zusammenarbeit mit den Landbewirtschaftern und den Fachbehörden zu definieren [17].

## 5 Archäologie / Denkmalschutz

#### Archäologie

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit archäologischer Relevanz. Für das Satzungsgebiet wurden vom Landesamt für Archäologie archäologischen Fundstellen bekannt.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten muss im von Bautätigkeiten betroffenen Areal nach §2 und §14 SächsDSchG durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde oder Funde sind dem Landesamt für Archäologie zu melden.

#### Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte.

Die Belange der Sachgesamtheit 'Barockgarten Großsedlitz' nördlich des Plangebietes, die zu den bedeutenden Gartenschöpfungen in Sachsen zählt, wurde durch Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt. Die sind:

- Freihaltung des direkten Umfeldes des Barockgartens von Bebauung durch Minimierung der Bauflächen (Machbarkeitsstudie 2017, Städtebaulicher Rahmenplan 2018).
- Sichtachsenanalyse und Festsetzung Ziffer 1.3 und Einschrieb in der Nutzungsschablone von Bauhöhen durch den Fachteil Sichtachsen Landschaftsbild [18]
- Variantenbetrachtung zur Erschließung des 'IndustriePark Oberelbe' und Verlagerung des Knotenpunktes aus den Sichtfeldern des Barockgartens Großsedlitz [4].
- Einbeziehung des Barockgartens im schalltechnischen Gutachten als Immissionsort [15].
- Überprüfung der klimatischen Auswirkungen auf den Barockgarten im Zuge der lokalklimatischen Bewertung des Gesamtvorhabens [19].
- Betrachtung möglicher Auswirkungen des Wasserhaushaltes auf den Barockgarten im Rahmen der hydronumerischen Modellierung [20] und Einbeziehung in das Regenwasserbewirtschaftungskonzept.
- Eingrünung von geplanten Bauflächen im Umfeld des Barockgartens durch Anlage wirksamer Gehölzpufferstreifen [17].
- Festlegung von gestalterischen und siedlungsökologischen Maßnahmen in den Bauflächen zur Minderung der Eingriffe ins Landschaftsbild im gesamten Plangebiet.

### 6 Abfallrecht/Bodenschutz

#### Zuständigkeit

Belange des Bodenschutzes sind im Zuge des Vorhabens zu beachten. Dies heißt insbesondere: Bekannt gewordene bzw. im Zuge der Baumaßnahmen/Planvorhaben/ Nutzungsänderungen bekanntwerdende, nicht unerhebliche schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 10 Abs. 2 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsAGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 1999 (SächsGVBI. S. 261), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (SächsGVBI. S. 451) geändert worden ist, unverzüglich der zuständigen Behörde, Landratsamt Sächsische Schweiz -Osterzgebirge, anzuzeigen.

#### Baugrundgutachten

2018 wurde der allgemeine Bodenzustand und die Gründungsverhältnisse im Plangebiet untersucht. Dazu wurden die Baugrund- und hydrogeologischen Verhältnisse bewertet und 18 Beprobungen in grobem Raster erstellt [21].

Bei den geplanten Bauarbeiten im Bereich der Satzung des Bebauungsplanes sind folgende bodenschutzrechtliche Forderungen einzuhalten:

- Mutterboden und Unterboden sind separat zu gewinnen und zu lagern.
- Verunreinigungen von Erdaushub mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.
- Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten bei der Höhe von maximal 2 m anzulegen.
- Nebeneinrichtungen, Ablagerungsplätze usw., die nicht mehr benötigt werden, sind zurückzubauen und zu rekultivieren.
- Bei den geplanten Baumaßnahmen anfallendes unbelastetes überschüssiges Bodenmaterial ist einer Verwertung zuzuführen. Verwertungsmöglichkeiten sind bereits im Zuge der weiteren Planung zu prüfen. Bodenauffüllungen stellen keine Verwertungsmaßnahme i. S. des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) vom 27. September 1994 dar, wenn sie zum "Nutzen der Landwirtschaft oder der Ökologie" notwendig sind. Ansonsten ist die Verfüllung von natürlichen Bodensenken außerhalb des unmittelbaren Baubereiches unzulässig.

Die geltenden technischen Baubestimmungen sind während der Bauphase von Bauherrn und Bauunternehmen einzuhalten.

## 7 Anlagensicherheit/ Störfallvorsorge

### Anlagen nach §3 (5a) BlmSchG

Hinsichtlich der Anlagensicherheit bzw. Störfallvorsorge weist das festgesetzte Industrie- und Gewerbegebiet keine entsprechende Nutzungseinschränkung auf. Es können sich dort Betriebe ansiedeln, die der Störfall-Verordnung (Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetzes - BlmSchG) unterliegen.

Beim Umgang mit gefährlichen Stoffen besteht die Gefahr, dass durch Unfälle infolge von menschlichem oder technischem Versagen Personen und/oder die Umwelt gefährdet oder geschädigt werden. Um solche Unfälle soweit wie möglich zu verhindern beziehungsweise deren mögliche Auswirkungen zu reduzieren, werden an Anlagen, die mit gefährlichen Stoffen ab einer bestimmten Menge umgehen, hohe Anforderungen hinsichtlich technischer und organisatorischer Schutzmaßnahmen gestellt.

Den rechtlichen Rahmen für den Bereich Anlagensicherheit / Störfallvorsorge bildet im Wesentlichen die 12. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), kurz 12. BImSchV oder auch Störfall-Verordnung. Die Störfall-Verordnung gilt für Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG, in denen gefährliche Stoffe in einer Menge vorhanden sind, die die im Anhang I (Stoffliste) der Verordnung festgelegten Mengenschwellen erreichen oder überschreiten.

Gemäß Art. 13 Seveso-III-Richtlinie und § 50 BlmSchG ist zwischen Betriebsbereichen und benachbarten Schutzobjekten ein angemessener Sicherheitsabstand zu wahren, der zur gebotenen Begrenzung der Auswirkungen auf das Schutzobjekt, welche durch schwere Unfälle i. S. d. Art. 3 Nr. 13 Seveso-III-Richtlinie hervorgerufen werden können, beiträgt.

#### Benachbarte Schutzobjekte

Benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BlmSchG sind:

- ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete,
- öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete,
- Freizeitgebiete,
- wichtige Verkehrswege
- sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete.

Die Zulässigkeit einer konkreten Betriebsansiedlung ist in dem eventuell durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach BlmSchG unter Berücksichtigung des Leitfadens KAS-18 zu prüfen.

## 8 Erschließung

#### 8.1 Verkehr

#### Vorhandene Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist derzeit nur teilweise gesichert. Die Fläche A in Dohna ist über das vorhandene Straßennetz unmittelbar an das Bundesautobahnnetz angeschlossen. Für die Flächen B bis D fehlen die notwendigen Erschließungsanlagen für Industrie- und Gewerbeflächen des geplanten Umfanges noch.

Verkehrstechnische Voruntersuchung Die Errichtung eines neuen Knotenpunktes an der B172a mit unmittelbarem Anschluss an die K8772 zur direkten Erschließung der flächenintensiven Teilflächen C und D wird im Zuge des Bebauungsplanes planerisch mit bewältigt. Zeitgleich zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes wurden zahlreiche Fachplanungen (z.B. Medienerschließung, Konzeption Siedlungswasserwirtschaft, Hydronumerische Modellierung, Schalltechnische Gutachten usw.) zum 'IndustriePark Oberelbe' erstellt. Alle Untersuchungen mündeten in die 'Verkehrliche Erschließung B172a – Anschlussstelle 'IndustriePark Oberelbe' – Voruntersuchung', Stand September 2019 [4] ein. Diese wurde im Zuge eines eigenständigen Beteiligungsverfahrens vom 26.09.2019 bis 03.02.2020 an TÖB überstellt.

Im Ergebnis dieser Beteiligung kann festgestellt werden, dass es gegen die in der Voruntersuchung herausgearbeitete Vorzugsvariante 3 (neuer KP B172a/K8771) keine maßgeblichen Einwände gibt. Die weitere Planung der Verkehrsanbindung an die B172a kann somit auf dieser Grundlage fortgeführt werden. Die Voruntersuchung und die Zusammenfassung der eingeholten Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange liegt dem Bebauungsplan-Vorentwurf als Anlage 7 bei.

Es ist vorgesehen, die Genehmigung der geplanten Verkehrsanlagen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erlangen. Dazu ist in Weiterführung der 'Voruntersuchung' eine Planunterlage in Umfang und Schärfe eines Feststellungsentwurfes zu erstellen, die Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

## 8.2 Ver- und Entsorgung Trinkwasser/Abwasser

Realisierungskonzept 'IndustriePark Oberelbe' 2019 Im Rahmen des Realisierungskonzeptes 'IndustriePark Oberelbe' 2019 wurden je nach Medium die **Versorgungsunternehmen** einbezogen (hier Stadtwerke Pirna, Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz) und Lösungsmöglichkeiten planerisch erarbeitet.

#### Versorgung Trinkwasser

- Die Hauptwasserleitung DN 500 führt von Nord nach Süd durch das Plangebiet des Zweckverbandes 'IndustriePark Oberelbe'. Alle geplanten Bauflächen können auf vergleichsweise kurzem Weg an das Versorgungsnetz angebunden werden.
- Aufgrund der günstigen Lage der Hauptleitung können mittlere Leistungswerte (bis 6.000 m³/Jahr) für alle geplanten Industrie- und Gewerbeflächen bereitgestellt werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wären hohe Anforderungen (bis 13.000 m³/Jahr) durch die Versorgungsunternehmen nicht zu erbringen.

#### Entsorgung Abwasser

- Das Abwasserkanalnetz ist für die geplanten Bauflächen neu im Trennsystem zu errichten.
- Keine der drei Kommunen betreibt eine gebietseigene Kläranlage, alle Abwässer werden nach Dreden-Kaditz übergeleitet.
- Die Ableitung des Abwassers der Flächen A und B in Dohna und Heidenau kann bei einer Ansiedlung von Unternehmen mit geringem Wasserverbrauch (< 2.500 m³/a/ha) grundsätzlich über das Netz der Stadt Dohna erfolgen. Dazu ist das Pumpwerk Weesensteiner Straße zu ertüchtigen. Bei der Ansiedlung von Unternehmen mit höherem Wasserverbrauch auf den Flächen A und B ergeben sich Kapazitätsengpässe im Kanalnetz von Dohna, die eine Kappung der Abflussspitzen erfordert. Daher sind in diesem Fall Zwischenspeicherungen und grundlegende Erweiterung von Pumpenanlagen erforderlich.</p>
- Engpass Durchleitungsmenge: Die Ableitung von Schmutzwasser aus den Flächen C und D im Stadtgebiet Pirna ist (unabhängig vom Wasserbedarf zukünftiger Betriebe) derzeit nicht über das Bestandsnetz von Pirna zu realisieren. Die Aufnahmefähigkeit der Bestandsleitungen ist im Ist-Zustand an den möglichen Anbindepunkten 'Am Osthang, Zehista' und 'Dippoldiswalder Straße' ausgeschöpft. Durch Ausbindung von Regenwassereinleitungen könnten zusätzliche Kapazitäten im Mischwassersystem geschaffen werden.
- Überleitungskapazitäten: Die Analyse der Überleitungsmengen nach Dresden zeigt, dass im Rahmen des bestehenden Einleitungsvertrages zur vereinbarten Überleitungsmenge von 156 l/s noch eine Kapazität von 57 l/s zur Verfügung steht. Die kleinen und mittleren Anforderungsstufen für die Flächen C und D können damit aus hydraulischer Sicht nach Dresden abgeleitet, das maximale Szenario aber nicht umgesetzt werden.
- Die Kommunen stehen mit der Stadtentwässerung Dresden in engem Austausch, um eine Entsorgungslösung gemeinsam sicher zu stellen. Die Generalsentwässerungspläne der drei Städte werden derzeit fortgeschrieben.

## 8.3 Versorgung Löschwasser

#### Versorgung Löschwasser

- Die Bereitstellung von Löschwasser kann in Behältern erfolgen die aus den geplanten Regenwasserbewirtschaftungsanlagen gespeist werden. Eine entkoppelte Nutzung von Brauch- und Löschwasser wird zur Vorsorgeabsicherung empfohlen. Grundsätzlich ist eine Nachfüllung von Löschwasserbehältnissen nach Brandereignissen zeitnah erforderlich.
- Der Bedarf an Löschwasser richtet sich nach Art und Intensität der baulichen Nutzung sowie der Gefahr der Brandausbreitung. Für Gewerbegebiete liegen diese Bedarfe im Mittel bei 96 m³/h, bei Industriegebieten bei 192 m³/h für die Dauer von zwei Stunden. Eine Bemessung von Löschwasserbehältern ist erst im Zuge konkreter Baugenehmigungsverfahren möglich.

## 8.4 Versorgung Elektroenergie/Gas/Telekommunikationen

Realisierungskonzept 'IndustriePark Oberelbe' 2019 Im Rahmen des Realisierungskonzeptes 'IndustriePark Oberelbe' 2019 wurden je nach Medium die **Versorgungsunternehmen** einbezogen (z.B. ENSO Netz, Stadtwerke Pirna) und Varianten und Lösungsmöglichkeiten planerisch erarbeitet.

#### Versorgung Elektroenergie

- Eine Erschließung aller Flächen ist durch die querende 110kV Hochspannungstrasse der ENSO Netz GmbH grundsätzlich auch mit hohen Anschlusswerten möglich.
- Fläche A könnte zunächst aus dem vorhandenen Mittelspannungsnetz von Dohna gespeist werden, wenn eine Belegung wie im Gewerbegebiet an der Reppchenstraße erfolgt und der Gesamtanschlusswert unter 5 MW bleibt.
- Für die Fläche B ist ein Neuanschluss an das vorh. Mittelspannungsnetz erforderlich.
- Fläche C erfordert eine neue Anbindung an das Mittelspannungsnetz, ebenso die Fläche D West. Für die geplanten Flächen B, C und D West ist ein neues Umspannwerk erforderlich, der Vorzugsstandort dafür liegt in der Fläche D West.
- Für Fläche D Ost mit über 60 ha Ansiedlungsfläche dürfte vom Investor selber ein Umspannwerk errichtet werden.
- Zur Entlastung der geplanten Gewerbeflächen von Freileitung und Maststandorten wurden verschiedene Varianten geprüft. Für Fläche B wird eine Verlegung der Freileitung an die Autobahn favorisiert, die westlichste Fläche von C kann durch die Neuerrichtung eines höheren Mastes südlich der Bundesstraße entlastet werden und Fläche D OST ist durch eine Parallelführung einer Hochspannungs-Freileitung mit der B 172a und Ortsumfahrung Pirna von Leitungen und Masten zu entlasten. In diesem Abschnitt sollte eine Erdverlegung als Alternative in Betracht gezogen werden.

#### Versorgung Gas

- Alle geplanten Bauflächen können auf vergleichsweise kurzem Weg über das bestehende Hochdruck-Gasnetz angebunden werden.
- Aufgrund der günstigen Lage der Hochdruckgasleitung können Leistungswerte von
   5 bis 80 MW für alle geplanten Industrie- und Gewerbeflächen bereitgestellt werden.

- Fläche A in Dohna kann mit einer Regelstation an der Reppchenstraße im Bereich der Erschließungsstraße zum Gebiet erschlossen werden. Für Fläche B in Großsedlitz ist ebenso eine neue Regelstation am Neubauernweg im Bereich der Erschließungsstraße erforderlich. Für Fläche C ist eine Erschließung von Großsedlitz oder eine Anbindung an eine neue Regelstation südlich der Bundesstraße denkbar. Die Flächen D West und Ost können mit einer neu zu errichtenden Regelstation an der Kreisstraße nach Krebs am südlichen Ende der Fläche D West erschlossen werden.
- Für die Flächen A und B werden Energiebedarfe von 5 bis 20 MW, die Flächen C und D mit größeren Ansiedlungsflächen und als geplantes Industriegebiet mit 20 bis 80 MW Leistung kalkuliert.

#### Versorgung Telekommunikation

- Mehrere Unternehmen erschlossen unabhängig voneinander die Stadtgebiete.
- Die Hochspannungstrasse der ENSO Netz AG, die das Zweckverbandsgebiet quert, bietet technisch günstige Voraussetzungen zur Erschließung des Hauptgebietes des IndustrieParks, da ein 'Glasfasergrundnetz' ("Glasfaser-Backbone") im Nullleiter der Trasse mitgeführt wird.
- Es ist davon auszugehen, dass die Telekommunikationsunternehmen bei der Erschließung von Flächen des IPO weiter eingebunden bzw. beteiligt werden und der Ausbau des Breitbandnetzes dann mit der Gesamtinfrastruktur (abhängig von den ansiedlungswilligen Firmen) erfolgen wird. Die erforderlichen Leistungsdaten sind aufgrund des stetigen Fortschrittes der Kommunikationstechnologie zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu benennen.

## 8.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet soll in das öffentliche Personennahverkehrssystem eingebunden werden. Die Fläche A in Dohna ist durch die vorhandenen Haltestellen des ÖPNV bereits gut angebunden. Für Fläche B in Großsedlitz ist ein zusätzlicher Haltepunkt der vorbeiführenden Buslinie am Beginn der Erschließungsstraße erforderlich.

Für die Flächen C und D in Pirna sind neu anzulegende Bushalte- und Busparkflächen attraktiv für die ÖPNV-Nutzung zu gestalten.

Ein Mobilitätskonzept mit Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und alternativen Mobilitätsangeboten ist noch zu entwickeln.

#### 8.6 Radverkehr

In bzw. aus allen vier Gewerbe- oder Industrieflächen führen künftig durch die Festsetzungen im Bebauungsplan auf kurzem Weg KFZ-freie, 3 m breite Radwegeverbindungen, die an das umgebende Radwegenetz anbinden. So sind vorteilhafte und sichere Radwegeverbindungen in die Ortslagen Dohna, Pirna und Heidenau garantiert. Das Wegenetz ist innerhalb und außerhalb des 'IndustriePark Oberelbe' geschlossen und dicht ausgebaut.

Alle Gewerbeflächen können KFZ-frei auf direktem Wege von den umgebenden Städten erreicht und angefahren werden. Kurze Stichwege ausschließlich für Radfahrer und Fußgänger verbinden die inneren Radwege mit dem äußeren Rad- und Wanderwegenetz. Damit sollen Anreize geschaffen werden, ein Teil des Berufsverkehrs aus den nahegelegenen Ortslagen vom Auto zu lösen und den Radverkehr zu befördern.

Zur Sicherheit des Radverkehrs wurde bei der Erschließungsplanung auf die Anlage einer Kreisverkehrslösung mit integriertem Radweg zugunsten einer Ampellösung verzichtet. Damit wird Kfz-freiem Verkehr mehr Sicherheit auch bei hohem Lkw-Aufkommen zuerkannt.

Alle Erschließungsstraßen sind beidseitig mit 3,0 m breiten Geh-/Radwegkombinationen ausgestattet.

## 9 Flächenbilanz des Bebauungsplanes

9.02.2020	rung IndustriePark Oberelbe						
	Bestandsflächen (ohne	Nutzungsdifferenzier	runa):				
	Bezeichnung	gouilloi oi izioi	ug/.			Fläche	in ha
hen	Dohna Fläche A					213.494 m²	21,
geplante Vorhabensflächen	Heidenau Fläche B					198.650 m²	19,
aper	Pima Fläche C					265.313 m²	26,.
Vort	Pima Fläche D Ost					709.169 m²	70,:
ante	Pima Fläche D West					156.796 m²	15,
geb	Dohna Fläche D West					65.501 m²	6,
						1.608.923 m²	160,
	Planungsflächen						
		Baufläche, netto	Verkehr	Grüngest.	Komp. Öff.	Komp. Privat	Summe
	Dohna Fläche A	163.459 m²	14.778 m²	4.128 m²	13.784 m²	17.345 m²	213.4941
	Heidenau Fläche B	143.179 m²	21.158 m²	10.524 m²	9.249 m²	14.540 m²	198.650 r
	Pima Fläche C	191.772 m²	26.162 m²	10.717 m²	18.231 m²	18.431 m²	265.313 i
	Pima Fläche D Ost	585.992 m²	22.749 m²	2.900 m²	37.379 m²	60.149 m²	709.169 i
	Pima Fläche D West	132.995 m²	6.147 m²	3.550 m²	5.801 m²	8.303 m²	156.796 r
	Dohna Fläche D West	45.556 m²	0 m²	0 m²	12.737 m²	7.208 m²	65.501 r
		1.262.953 m <sup>2</sup>	90.994 m²	31.819 m²	97.181 m²	125.976 m²	1.608.923 m²
		126,30 ha	9,10 ha	3,18 ha	9,72 ha	12,60 ha	160,89 ha
		78,5%	5,7%	2,0%	6,0%	7, 8%	100,0%

Fläche A D	onna									
Bruttofläche	Bezeich	Nutzung		Widmung	Bezeichnung	priv. Grünfläche	Anteil	N etto-F läche		Summe
180.804 m²		Baufläche								<b>163.459</b> r
31.320 m²	FE 1	Gewerbefläche A	<b>x1</b>	privat	Baufläche A1 (- PK1)	-2.328 m²	7%	28.992 m²		
27.661 m²	FE 1	Gewerbefläche A	12	privat	Baufläche A2 (- PK2)	-4.030 m²	15%	23.631 m²		
9.500 m²	FE 1	Gewerbefläche A	3.1	privat	Baufläche A3.1 (- PK3)	-821 m²	9%	8.679 m²		
9.810 m²	FE 1	Gewerbefläche A	3.2	privat	Baufläche A3.2 (- KP4)	-1.201 m²	12%	8.609 m²		
30.694 m²	FE 1	Gewerbefläche A	4	privat	Baufläche A4		0%	30.694 m²		
23.304 m²	FE 1	Gewerbefläche A	<b>\</b> 5	privat	Baufläche A5 (- PK5)	-3.219 m²	14%	20.085 m²		
16.352 m²	FE 1	Gewerbefläche A	<b>\</b> 6	privat	Baufläche A6 (-PK6)	-1.767 m²	11%	14.585 m²		
32.163 m²	FE 1	Gewerbefläche A	<b>√7</b>	privat	Baufläche A7 (-PK7)	-3.979 m²	12%	28.184 m²		
						17.345 m²		163.459 m²		
14.778 m²		Verkehrsfläche				9,6%		90,4%		14.778 n
14.383 m²	FE2	Straßenfläche inkl. Nebenflächen ohr	ne Baumstreifen							
395 m²	FE2	Radweg								
4.128 m²		Verkehrsbegleitgrün, Grüngestaltu	ıng							4.128 r
3.076 m²	VK1	beids. Baumstreifen an Straße 2 m bi	reit		Verkehrsbegleitgrün	8				
1.052 m²	VK2	beids. 4 m Baumstreifen an Radweg			Verkehrsbegleitgrün	8				
13.784 m²		Kompensation auf öffentlicher Fläc	che							13.784
11.165 m²	K1	Feldgehölz, als Puffer zur Siedlung (5	5-50m)	öffentl.	Feldgehölz	21				
2.619 m²	K2	Gehölzstreifen zwischen A1 u. A2 (15	ōm)	öffentl.	Sonstige Hecke	20				
17.345 m²		Kompensationsflächen auf Privatfl	läche							17.345 r
2.328 m²	PK1	15 m Gehölzstreifen für A1		privat	Sonstige Hecke	20				
4.030 m²	PK2	15 m Gehölzstreifen für A2		privat	Sonstige Hecke	20				
821 m²	PK3	10 m Gehölzstreifen für A3.1		privat	Abstandsfläche, gestaltet	8				
1.201 m²	PK4	10 m Gehölzstreifen für A3.2		privat	Abstandsfläche, gestaltet	8				
3.219 m²	PK5	10-20m Gehölzstreifen für A5		privat	Sonstige Hecke	20				
1.767 m²	PK6	10 m Gehölzstreifen für A 6		privat	Sonstige Hecke	20				
3.979 m²	PK7	10 m Gehölzstreifen für A7		privat	Abstandsfläche, gestaltet	8				
								Planung B-P	lan	213.494
								Besta	nd	213.494
										-

Fläche B H	eidenaı	1								
Bruttofläche	Bezeich	Nutzung		Widmung	Bezeichnung	priv. Grünfläche	Anteil	N etto-F läche		Summe
157.719 m²		Baufläche			_					143.179 m
67.099 m²	FE 3	Gewerbefläche E	31	privat		7.444 m²	-11%	59.655 m²		
26.541 m²	FE 3	Gewerbefläche E	32	privat		932 m²	-4%	25.609 m²		
35.459 m²	FE 3	Gewerbefläche E	34	privat		3.193 m²	-9%	32.266 m²		
22.819 m²	FE 3	Gewerbefläche E	35	privat		2.971 m²	-13%	19.848 m²		
5.801 m²	FE 3	Gewerbefläche E	36	privat		0 m <sup>2</sup>		5.801 m²		
						14.540 m²		137.378 m²		
21.158 m²		Verkehrsfläche				9,2%		87,1%		21.158 m
6.898 m²	FE4	Straßenfläche inkl. Nebenflächen oh	ne Baumstreifen							
510 m²	FE4	Radweg								
13.750 m²	FE5-7	Kreisstraße bis Großsedlitz								
10.524 m²		Verkehrsbegleitgrün, Grüngestaltı	ung							10.524 m
1.674 m²	VK3	beids. Baumstreifen an Straße 2 m b	reit		Verkehrsbegleitgrün	8				
2.023 m²	VK4	beids. Baumstreifen an Radweg			Verkehrsbegleitgrün	8				
6.827 m²	VK7	Begleitgrün Kreisstraßenabschnitt			Verkehrsbegleitgrün	8				
9.249 m²		Kompensation auf öffentlicher Flä	che							9.249 m
1.479 m²	K3	Baumheckenstreifen an B1 (3-15 m)	_	öffentl.	Feldhecke	22				
1.411 m²	K4	Baumheckenstreifen an B2 (15m)	_	öffentl.	Feldhecke	22				
1.141 m²	K5	Dreieck östl. B2		öffentl.	Feldgehölz	21				
1.159 m²	K6	Abstandsfläche, gestaltet an K-Straf	3e (20m)	öffentl.	Abstandsfläche, gestaltet	8				
4.059 m²	K7	Feldgehölz an K-Straße (30m)		öffentl.	Feldgehölz	21				
14.540 m²		Kompensation auf Privatfläche								14.540 m <sup>2</sup>
7.444 m²	PK9	Baumheckenstreifen in B1 (10m)		privat	Sonstige Hecke	20				
932 m²	PK10	Baumheckenstreifen in B2 (10m)		privat	Sonstige Hecke	20				
3.193 m²	PK11	Baumheckenstreifen in B4 (10m)		privat	Sonstige Hecke	20				
2.971 m²	PK12	Baumheckenstreifen in B5 (5-15m)		privat	Sonstige Hecke	20				
								Planung B-P		198.650
								Besta	nd	198.650
										-

Fläche C F	rirna							
Bruttofläche	Bezeich	Nutzung	Widmung	Bezeichnung	priv. Grünfläche	Anteil	Netto-Fläche	Summe
210.203 m <sup>2</sup>		Ba uf läch e						191.772 r
37.127 m²	FE8	Industriegebiet C1	privat	Baufläche C1(-K17)	3.654 m <sup>2</sup>	-10%	33.473 m²	
92.257 m²	FE8	Industriegebiet C2	privat	Baufläche C2	7.873 m <sup>2</sup>	-9%	84.384 m²	
39.283 m²	FE8	Industriegebiet C3	privat	Baufläche C3	3.611 m <sup>2</sup>	-9%	35.672 m²	
18.859 m²	FE8	Industriegebiet C4	privat	Baufläche C4	1.171 m²	-6%	17.688 m²	
22.677 m²	FE8	Industriegebiet C5	privat	Baufläche C5	2.122 m²	-9%	20.555 m²	
26.162 m²		Verkehrsfläche			18.431 m²		191.772 m²	26.162
4.588 m²	FE10-13	Kreisstraße Westabschnitt bei C			8,8%		91,2%	
6.740 m²	FE10-13	Kreisstraße Mittelabschnitt bei C						
10.550 m²	FE10-13	Kreisstraße Ostabschnitt bei C						
4.284 m²	FE 9	BAB Rampen Nordseite						
		·						
10.717 m <sup>2</sup>		Verkehrsbegleitgrün, Grüngestaltung						10,717
1.838 m²		Bestand Wildwechsel Hecke mit Weg						
2.183 m²	VK8	Begleitgrün Kreisstr. Westabschnitt		Verkehrsbegleitgrün	8			
1.572 m²	VK9	Begleitgrün Kreisstr. Mittelabschnitt		Verkehrsbegleitgrün	8			
5.124 m²	VK10	Begleitgrün Kreisstr. Ostabschnitt		Verkehrsbegleitgrün	8			
18.231 m²		Kompensation auf öffentlicher Fläche						18.231
713 m²	K8	Gehölzabpflanzung zur westl. Abschirmung	a (20m) öffentl.	Feldgehölz	21			10.232
3.933 m²	K9	Verkehrsgrün u. Gehölzflächen an südöstl.	. Rampe (10m) öffentl.	Verkehrsbegleitgrün	8			
2.148 m²	K10	Verkehrsgrün u. Gehölzflächen an südöstl.		Verkehrsbegleitgrün	8			
4.490 m²	K11	Erweiterung Heckenstreifen beidseitig (je1		Sonstige Hecke	20			
4.121 m² 2.826 m²	K12 K13	Verkehrsgrüninsel Rampe zur B172a Verkehrsgrüninsel Rampe zur B172a	öffentl. öffentl.	Verkehrsbegleitgrün	8			
2.020 111	N IS	verkenisgiuniniserkanipe zur 6172a	Olleriti.	Verkehrsbegleitgrün	ľ			
18.431 m²		Kompensation auf Privatfläche						18,431
2.122 m²	PK13	Baumheckenstreifen in C5 (10m)	privat	Sonstige Hecke	20			
1.171 m²	PK14	Baumheckenstreifen in C4 (10m)	privat	Sonstige Hecke	20			
3.611 m²	PK15	Baumheckenstreifen in C3 (6-10m)	privat	Sonstige Hecke	20			
7.873 m²	PK16	Baumheckenstreifen in C2 (6-10m)	privat	Sonstige Hecke	20			
3.654 m²	PK17	Baumhecke östl. Abschirmung (10m)	privat	Sonstige Hecke	20			
5.00+111	1 1817	Sammosko osa. A social mang (1011)	privat	Co.idigo Ficono			Planung B-Plar	1 265.313
							Bestand	

Fläche D O	st -Pirn	a						
Bruttofläche	Bezeich	Nutzung	Widmung	Bezeichnung	priv. Grünfläche	Anteil	N etto-F läche	Summe
646.141 m²								585.992 m
524.681 m²	FE13	Industriegebiet D1	privat	Baufläche D1 (-K18 b. 22)	51.594 m²	-10%	473.087 m²	
121.460 m²	FE14	Industriegebiet D2	privat	Baufläche D2 (-K24)	8.555 m²	-7%	112.905 m²	
22.749 m²		Verkehrsfläche			60.149 m²		585.992 m²	22.749 m
2.095 m²		Kreisstraße Tunnelmund			9,3%		90,7%	
1.973 m²		Rampe west						
1.552 m²		Rampe ost						
12.067 m²		Haupterschließung IPO						
5.062 m²		Erschließung D Ost						
2.900 m²		Verkehrsbegleitgrün, Grüngestaltung						2.900 m
2.900 m²	VK5	beids. 290m Baumstreifen an Erschließung Ost 5 m brei	t	Verkehrsbegleitgrün	8			
37.379 m²		Kompensation auf öffentlicher Fläche						37.379 m
2.527 m²	K14	Verkehrsgrüninsel Rampe zur B172a	öffentlich	Verkehrsbegleitgrün	8			
2.983 m²	K15	Verkehrsgrüninsel Rampe zur B172a	öffentlich	Verkehrsbegleitgrün	8			
2.658 m²	K16	Verkehrsgrün u. Gehölzflächen an südwestl. Rampe (10	m) öffentlich	Verkehrsbegleitgrün	8			
4.264 m²	K17	Verkehrsgrün u. Gehölzflächen an südöstl. Rampe (10n	n) öffentlich	Verkehrsbegleitgrün	8			
1.580 m²	K18	zusätzl. Grün/Baumstreifen Haupterschließung (10m)	öffentlich	Verkehrsbegleitgrün	8			
1.723 m²	K19	zusätzl. Grün/Baumstreifen Haupterschließung (10m)	öffentlich	Verkehrsbegleitgrün	8			
4.043 m²	K20	zusätzl. Grün/Baumstreifen Haupterschließung (10m)	öffentlich	Verkehrsbegleitgrün	8			
4.077 m²	K21	zusätzl. Grün/Baumstreifen Haupterschließung (10m)	öffentlich	Verkehrsbegleitgrün	8			
13.524 m²	K22	Baumheckenstreifen südl. Abschirmung (15 m)	öffentlich	Sonstige Hecke	20			
60.149 m²		Kompensation auf Privatfläche						60.149 m <sup>2</sup>
8.293 m <sup>2</sup>	PK18	Gehölzstreifen nördl. Abschirmung (20 m)		Sonstige Hecke	20			60.149 m
6.293 m² 13.541 m²	PK19		privat		-			
10.950 m²	PK20	Gehölzstreifen nordöstl. Abschirmung (20m) Gehölzstreifen östl. Abschirmung (100m)	privat	Sonstige Hecke Feldgehölz	20 21			
	PK21		privat	-	-			
8.266 m² 10.544 m²	PK22	Gehölzstreifen südöstl. Abschirmung ( 20 m)	privat	Sonstige Hecke	20 20			
		Aufforstung als Pufferstreifen zu Wald (10-40m)	privat	Sonstige Hecke	-			
4.249 m² 4.306 m²	PK23 PK24	Gehölzstreifen südl. Abschirmung ( 10 m) Gehölzfläche südl. IPO Zufahrt D2	privat privat	Sonstige Hecke Streuobstwiese	20 22		Planung B-Plan	709.169
4.500 IIF	1-1/24	Centrizinacine sudi. IFO Zuranit DZ	privat	Ottodobatwiese			Bestand	709.169

Fläche D W	est-Pir	na								
Bruttofläche	Bezeich	Nutzung		Widmung	Bezeichnung	priv. Grünfläche	Anteil	Netto-Fläche		Summe
141.298 m²		Ba uf läch e								132.995 m²
64.024 m²	FE15	Industriegebiet D3	3	privat	Baufläche D3 (-K25)	6.226 m <sup>2</sup>	-10%	57.798 m²		
14.887 m²	FE15	Industriegebiet D4	l.1	privat	Baufläche D4.1		0%	14.887 m²		
14.787 m²	FE15	Industriegebiet D4	1.2		Baufläche D4.2			14.787 m²		
47.600 m²	FE15	Industriegebiet D5	5 Ost		Baufläche C5 (-K29)	2.077 m <sup>2</sup>	-4%	45.523 m²		
						8.303 m²		132.995 m²		
6.147 m <sup>2</sup>		Verkehrsfläche				5,9%		94,1%		6.147 m²
6.147 m²	FE16	Erschließung D Ost								
3.550 m²		Verkehrsbegleitgrün, Grüngestaltun	ng							3.550 m²
3.550 m²	VK6	beids. 355m Baumstreifen an Erschlief	ßung West 5 m breit							
5.801 m²		Kompensation auf öffentlicher Fläch	he							5.801 m²
2.359 m²	K25	Baumheckenstreifen südl. Abschirmun	ng (7-15 m)	öffentl.	Sonstige Hecke	20				
3.442 m²	K26	Baumheckenstreifen D 5 zur B172 (15	m)	öffentl.	Sonstige Hecke	20				
8.303 m <sup>2</sup>		Kompensation auf Privatfläche								8.303 m²
6.226 m²	PK25	Gehölzfläche südl. IPO Zufahrt D3		privat	Streuobstwiese	22				
2.077 m²	PK26	südl. Gehölzfläche D5 west (10m)			Sonstige Hecke	20				
								Planung B-Pl	an	156.796
								Bestai	nd	156.796
										-

Fläche D W	/est-Do	hna						
Bruttofläche	Bezeich	Nutzung	Widmung	Bezeichnung	priv. Grünfläche	Anteil	Netto-Fläche	Summe
52.764 m²		Ba uf läch <b>e</b>						45.556 m²
52.764 m²	D5 West	Industriegebiet		Baufläche C5 (-K29)	7.208 m²	-14%	45.556 m²	
0 m²		Verkehrsfläche						0 m <sup>3</sup>
0 m²	1	Verkehrsbegleitgrün, Grüngestaltung						0 m²
12.737 m²		Kompensation auf öffentlicher Fläche						12.737 m²
6.969 m²	K27	Baumheckenstreifen südl. Abschirmung (15 m)	öffentl.	Sonstige Hecke	20			
5.768 m²	K28	Baumheckenstreifen D 5 zur B172 (15m)	öffentl.	Sonstige Hecke	20			
7.208 m²		Kompensation auf Privatfläche						7.208 m²
4.410 m²	PK27	südl. Gehölzfläche D5 west (10m)		Sonstige Hecke	20			
2.798 m²	PK28	Gehölzfläche westl. Spitze D5	privat	Feldgehölz	21			
							Planung B-Plan	65.501
							Bestand	65.501
								-

#### 10 Verzeichnisse

#### 10.1 Literatur

- [1] Stadt Pirna, Stadt Heidenau, Stadt Dohna (Hrsg.): Machbarkeitsstudie zur Entwicklung von interkommunalen Gewerbe- und Industrieflächen im Raum 'Feistenberg'. 10.03.2017, ergänzt um Plan 18, April 2017.
- [2] Stadt Pirna, Stadt Heidenau, Stadt Dohna (Hrsg.): Städtebaulicher Rahmenplan IndustriePark Oberelbe. 1. Fortschreibung, Stand 18.09.2018.
- [3] Zweckverband IndustriePark Oberelbe (Hrsg.): Realisierungskonzept IndustriePark Oberelbe. Pirna, 10.12.2019.
- [4] Zweckverband IndustriePark Oberelbe (Hrsg.): Voruntersuchung Kontenpunkt B172a / 'IndustriePark Oberelbe'. Pirna, September 2019. (Anlage 7 zum Bebauungsplan IPO)
- [5] Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft: Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen. Erstellt durch TU Berlin Institut für Landschaftsund Umweltplanung. Dresden, Fassung 2009.
- [6] Zweckverband IndustriePark Oberelbe (Hrsg.): Ausgliederungsantrag zum Bebauungsplan Nr. 1. Stand 15.05.2019.
- [7] Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge: Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2019, 2. Gesamtfortschreibung. Einschließlich des Anhangs 'Fachplanerische Inhalte der Landschaftsrahmenplanung'. Satzungsexemplar, Stand 24.06.2019.
- [8] Sächsische Staatsregierung: Landesentwicklungsplan Sachsen 2013. Gem. Verordnung der Sächsischen Staatsregierung vom 14.08.2013, aufgrund von §7 Abs. 1 des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz -SächsLPIG) vom 11. Juni 2010 (SächsGVBI. S. 174), zuletzt geändert am 6.6.2013(SächsGVBI. S. 451, 468).
- [9] Stadt Pirna, Stadt Dohna, Stadt Heidenau (Hrsg.): Standorteinordnung 'IndustriePark Oberelbe', Grundlagen u. Analyse. In Begleitung durch Verbandsgeschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge, Stand 21.04.2018.
- [10] Zweckverband IndustriePark Oberelbe (Hrsg.): Wirtschaftsachse Dresden-Sächsische Schweiz Chancen, Bedarfe und Empfehlungen. Regionale Standorteinordnung 'IndustriePark Oberelbe', Teil II. Pirna, 24.06.2019
- [11] Stadt Heidenau: Flächennutzungsplan und Landschaftsplan Stadt Heidenau. Planungsbüro Schubert, Radeberg, Entwurf, Stand 03.02.2019.
- [12] Stadt Dohna: Flächennutzungsplan und Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal. GICON Dresden, Entwurf, Stand 26.03.2018.
- [13] Stadt Pirna: Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Pirna-Dohma. 3. Änderungsfassung mit Stand 26.07.2017.
- [14] Stadt Pirna: Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Pirna-Dohma. Schulz Umweltplanung Glashütte, Stand 12/2003
- [15] Zweckverband IndustriePark Oberelbe (Hrsg.): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Realisierungskonzeptes für den IndustriePark Oberelbe (IPO). EIBS Entwurfs- und Ingenieurbüro Straßenwesen GmbH. Dresden, 11.10.2019. (Anlage 15 zum Bebauungsplan IPO)
- [16] Stadt Pirna (Hrsg.): Artenschutzbeitrag IndustriePark Oberelbe. MEP Plan GmbH. Stand 06.01.2020 (Anlage 2 zum Bebauungsplan IPO)

- [17] Zweckverband IndustriePark Oberelbe (Hrsg.): Fachteil Grün- und Kompensationskonzept IndustriePark Oberelbe, Erläuterung. Stand 12.03.2020. (Anlage 1 zum Bebauungsplan IPO)
- [18] Zweckverband IndustriePark Oberelbe (Hrsg.): Fachteil Sichtachsen Landschaftsbild zum 'IndustriePark Oberelbe'. Stand 11.03.2019. (Anlage 5 zum Bebauungsplan IPO)
- [19] Zweckverband IndustriePark Oberelbe (Hrsg.): Lokalklimatische Bewertung für den Bebauungsplan Nr. 1 'IndustriePark Oberelbe'. GICON Dresden, 11.11.2019. (Anlage 4 zum Bebauungsplan IPO)
- [20] Zweckverband IndustriePark Oberelbe (Hrsg.): Hydronumerische Modellierung der Oberflächenabflüsse. Planungsgesellschaft Scholz & Lewis. Dresden, 05.11.2019. (Anlage 12 zum Bebauungsplan IPO)
- [21] Zweckverband IndustriePark Oberelbe (Hrsg.): Baugrundgutachten Voruntersuchung nach DIN 4020 zum 'IndustriePark Oberelbe'. Meißner Umwelttechnik GmbH. Stand 22.03.2019. (Anlage 17 zum Bebauungsplan IPO)

### 10.2 Abbildungen

ABB. 1: ÜBERSICHT DER FLÄCHEN A BIS D	4
ABB. 2: GRÜNORDNUNG – BESTAND (ORIGINAL IN ANLAGE 1 ZUM B-PLAN)	5
ABB. 3: 'GRÜN- UND KOMPENSATIONSKONZEPT' (ORIGINAL IN ANLAGE 1 ZUM B-PLAN)	5
ABB. 4: AUSZUG 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES PIRNA-DOHMA,	14
ABB. 5: AUSZUG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – VORENTWURF DOHNA	15
ABB. 6: AUSZUG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – ENTWURF HEIDENAU	15
ABB. 7: LUETBILD MIT KENNZEICHNUNG DES GELTUNGSBEREICHES	16

## 10.3 Übersicht Flurstücke zum Geltungsbereich

Gemeinde-		Gemarkungs-					
schlüssel	STADT	schlüssel	GEMARKUNG	FlurstNr.	ZAEHLER	NENNER	Art
Stadt Pirna		Serriosser	GEINIARROTTG	Tidist. iti.	EACHELI	ITEITITEIT	Fit
14628270	Pirna	146781	Pirna	1282/4	1282	4	Flurstück teilweise
14628270	Pirna	146781	Pirna	1282/4	1286	-	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1287	1287		Flurstück
	Pirna	146781	Pirna	1288	1288		Flurstück
14628270 14628270		146781		1288	1288		Flurstück
	Pirna		Pirna				
14628270	Pirna	146781	Pirna	1290	1290		Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1291	1291		Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1292	1292		Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1293/1	1293	1	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1293/2	1293	2	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1294	1294		Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1295	1295		Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1296/6	1296	6	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1296/7	1296	7	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1299	1299		Flurstück teilweise
14628270	Pirna	146781	Pirna	1300/10	1300	10	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1300/11	1300	11	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1300/2	1300	2	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1300/4	1300	4	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1300/5	1300	5	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1300/6	1300	6	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1300/7	1300	7	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1300/8	1300	8	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1300/9	1300	9	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1301/1	1301	1	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1301/2	1301	2	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1302/1	1302	1	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1302/2	1302	2	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1302/3	1302	3	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1303/1	1303	1	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1303/2	1303	2	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1303/3	1303	3	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1303/4	1303	4	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1303/5	1303	5	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1303/6	1303	6	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1303a	1303	a	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1304/2	1304	2	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1304/3	1304	3	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1304/4	1304	4	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1304/5	1304	5	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1304/5	1304	6	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1304/6	1304	7	Flurstück
	1		1			<del> </del>	
14628270	Pirna	146781	Pirna	1305	1305	-	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1306	1306	-	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1307	1307	12	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1308/2	1308	2	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1308/5	1308	5	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1308/6	1308	6	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1308/7	1308	7	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1308/8	1308	8	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1308/9	1308	9	Flurstück

Gemeinde-		Gemarkungs-					
schlüssel	STADT	schlüssel	GEMARKUNG	FlurstNr.	ZAEHLER	NENNER	Art
14628270	Pirna	146781	Pirna	1309/2	1309	2	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1309/4	1309	4	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1309/5	1309	5	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1309/6	1309	6	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1309/7	1309	7	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1310/2	1310	2	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1310/4	1310	4	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1310/5	1310	5	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1310/6	1310	6	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1310/7	1310	7	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1311/2	1311	2	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1311/4	1311	4	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1311/5	1311	5	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1311/6	1311	6	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1311/7	1311	7	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1312/2	1312	2	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1312/4	1312	4	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1312/5	1312	5	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1312/6	1312	6	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1312/7	1312	7	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1313	1313	<del> </del>	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1314/2	1314	2	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1314/2	1314	3	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1314/4	1314	4	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1314/4	1315	4	Flurstück
	Pirna	146781	Pirna	+	1316	1	Flurstück
14628270 14628270	Pirna	146781	Pirna	1316/1 1316/2	1316	2	Flurstück
	Pirna	146781	Pirna	1310/2	1317	2	<u> </u>
14628270 14628270	Pirna	146781	Pirna	1318/10	1318	10	Flurstück Flurstück
			Pirna		1318	11	
14628270	Pirna	146781 146781	Pirna	1318/11 1318/12	1318	12	Flurstück
14628270	Pirna						Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1318/3	1318	3	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1318/5	1318	5	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1318/6	1318	6	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1318/8	1318	8	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1318/9	1318	9	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1318	1318		Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1319/1	1319	1	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1319/2	1319	2	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1319/3	1319	3	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1320/1	1320	1	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1320/2	1320	2	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1320/3	1320	3	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1321	1321		Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1322/1	1322	1	Flurstück teilweise
14628270	Pirna	146781	Pirna	1323	1323		Flurstück teilweise
14628270	Pirna	146781	Pirna	1324/1	1324	1	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1325/1	1325	1	Flurstück
14628270	Pirna	146781	Pirna	1329/1	1329	1	Flurstück

Gemeinde-		Gemarkungs-					
schlüssel	STADT	schlüssel	GEMARKUNG	FlurstNr.	ZAEHLER	NENNER	Art
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	153	153		Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	155	155		Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	158/10	158	10	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	158/11	158	11	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	158/2	158	2	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	158/4	158	4	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	158/5	158	5	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	158/6	158	6	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	158/7	158	7	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	158/8	158	8	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	158/9	158	9	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	159/1	159	1	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	159/2	159	2	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	159/3	159	3	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	159/4	159	4	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	159/5	159	5	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	162/1	162	1	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	162/2	162	2	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	162/3	162	3	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	162/4	162	4	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	162/5	162	5	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	163/3	163	3	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	163/4	163	4	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	163/5	163	5	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	163/6	163	6	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	163/7	163	7	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	163/8	163	8	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	200/1	200	1	Flurstück teilweise
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	201/1	201	1	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	201/10	201	10	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	201/11	201	11	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	201/2	201	2	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	201/3	201	3	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	201/4	201	4	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	201/6	201	6	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	201/8	201	8	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	201/9	201	9	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	202	202	_	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	212/13	212	13	Flurstück teilweise
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	242/2	242	2	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	242/3	242	3	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	242/4	242	4	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	242/5	242	5	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	242/6	242	6	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	243/10	243	10	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	243/11	243	11	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	243/12	243	12	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	243/12	243	2	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	243/3	243	3	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	243/4	243	4	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	243/6	243	6	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	243/7	243	7	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	243/8	243	8	Flurstück

Gemeinde-		Gemarkungs-		Τ			
schlüssel	STADT	schlüssel	GEMARKUNG	FlurstNr.	ZAEHLER	NENNER	Art
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	243/9	243	9	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	244/3	244	3	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	244/4	244	4	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	244/5	244	5	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	244/6	244	6	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	244/7	244	7	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	249	249	<u>'</u>	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	262	262		Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	263	263		Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	264	264		Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	265	265		Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	266/1	266	1	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	271/1	271	1	Flurstück
14628270	Pirna	146795	Zuschendorf	272	272	†	Flurstück
17020270	T III III	170733	Lasariciaon	1-1-	1-12		Fidiblide
Stadt Heid	lonau						
		145740	Canacasalli	62	62		Elait els
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	62	62	-	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	64/1	64	1	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	64/2	64	2	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	64a	64	a	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	83/2	83	2	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	83/3	83	3	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	83/4	83	4	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	83/5	83	5	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	83/6	83	6	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	108/1	108	1	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	109/1	109	1	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	110/1	110	1	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	113/1	113	1	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	113/2	113	2	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	113/3	113	3	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	113/4	113	4	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	114/1	114	1	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	114/2	114	2	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	114/3	114	3	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	114/4	114	4	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	114/5	114	5	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	114/6	114	6	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	114/7	114	7	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	114/8	114	8	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	115/1	115	1	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	115/2	115	2	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	115/3	115	3	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	115/4	115	4	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	116/1	116	1	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	116/2	116	2	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	116/3	116	3	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	116/4	116	4	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	116/5	116	5	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	116/6	116	6	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	117/1	117	1	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	117/2	117	2	Flurstück

Gemeinde-		Gemarkungs-					
schlüssel	STADT	schlüssel	GEMARKUNG	FlurstNr.	ZAEHLER	NENNER	Art
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	118a	118	a	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	120/2	120	2	Flurstück teilweise
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	121/2	121	2	Flurstück teilweise
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	121/4	121	4	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	123	123		Flurstück teilweise
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	127/2	127	2	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	127/3	127	3	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	127/4	127	4	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	127/5	127	5	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	129/10	129	10	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	129/11	129	11	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	129/12	129	12	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	129/3	129	3	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	129/4	129	4	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	129/5	129	5	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	129/6	129	6	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	129/7	129	7	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	129/8	129	8	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	129/9	129	9	Flurstück
	Heidenau	146748	Grosssedlitz	130/10	130	10	Flurstück
14628160	+		+		130	11	
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	130/11			Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	130/12	130	12	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	130/2	130	2	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	130/3	130	3	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	130/4	130	4	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	130/5	130	5	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	130/6	130	6	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	130/7	130	7	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	130/8	130	8	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	130/9	130	9	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	133/1	133	1	Flurstück teilweise
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	133/2	133	2	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	133/3	133	3	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	133/4	133	4	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	133/5	133	5	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	134	134		Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	134/1	134	1	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	134/2	134	2	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	134/3	134	3	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	134/4	134	4	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	134/5	134	5	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	136/1	136	1	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	136/2	136	2	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	136/3	136	3	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	137	137		Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	219	219		Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	222	222		Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	223	223		Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	224b	224	b	Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	225	225		Flurstück
14628160	Heidenau	146748	Grosssedlitz	226c	226	С	Flurstück

Gemeinde-		Gemarkungs-					
schlüssel	STADT	schlüssel	GEMARKUNG	FlurstNr.	ZAEHLER	NENNER	Art
Stadt Doh	na						
14628080	Dohna	146720	Dohna	775	775		Flurstück teilweise
14628080	Dohna	146720	Dohna	787/1	787	1	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	787/2	787	2	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	787/3	787	3	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	787/4	787	4	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	787/5	787	5	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	788/2	788	2	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	788/3	788	3	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	788/4	788	4	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	788/5	788	5	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	788/6	788	6	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	788/7	788	7	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	788/8	788	8	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	794/10	794	10	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	794/4	794	4	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	794/5	794	5	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	794/6	794	6	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	794/7	794	7	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	794/8	794	8	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	794/9	794	9	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	795/10	795	10	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	795/11	795	11	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	795/12	795	12	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	795/13	795	13	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	795/4	795	4	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	795/5	795	5	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	795/6	795	6	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	795/7	795	7	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	795/8	795	8	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	795/9	795	9	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	797/1	797	1	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	797/2	797	2	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	799	799		Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	800	800		Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	801	801		Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	802	802		Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	810/10	810	10	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	810/11	810	11	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	810/12	810	12	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	810/13	810	13	Flurstück teilweise
14628080	Dohna	146720	Dohna	810/16	810	16	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	810/7	810	7	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	810/8	810	8	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	810/9	810	9	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	823/49	823	49	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	823/60	823	60	Flurstück teilweise
14628080	Dohna	146720	Dohna	823/61	823	61	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	823/63	823	63	Flurstück teilweise
14628080	Dohna	146720	Dohna	823/66	823	66	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	831/10	831	10	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	831/11	831	11	Flurstück

Gemeinde-		Gemarkungs-					
schlüssel	STADT	schlüssel	GEMARKUNG	FlurstNr.	ZAEHLER	NENNER	Art
14628080	Dohna	146720	Dohna	831/12	831	12	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	831/13	831	13	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	831/14	831	14	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	831/15	831	15	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	831/16	831	16	Flurstück teilweise
14628080	Dohna	146720	Dohna	831/4	831	4	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	831/9	831	9	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	907	907		Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	911	911		Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	912/1	912	1	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	912/2	912	2	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	915/2	915	2	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	915/3	915	3	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	916/2	916	2	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	916/3	916	3	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	916/4	916	4	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	916/5	916	5	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	917/1	917	1	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	917/2	917	2	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	917/5	917	5	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	917/6	917	6	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	917/7	917	7	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	917/8	917	8	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	918/4	918	4	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	918/5	918	5	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	918/6	918	6	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	918/9	918	9	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	919/2	919	2	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	920/1	920	1	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	920/2	920	2	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	920/3	920	3	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	920/5	920	5	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	921/1	921	1	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	921/2	921	2	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	922/1	922	1	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	922/2	922	2	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	922/3	922	3	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	922/4	922	4	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	923/1	923	1	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	923/2	923	2	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	923/3	923	3	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	923/4	923	4	Flurstück
14628080	Dohna	146720	+	924/1	924	1	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna Dohna	924/1	924	2	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	924/3	924	3	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	924/4	924	4	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	924/4	925	1	Flurstück
14628080		146720				2	
	Dohna	+	Dohna	925/2	925	<del> </del>	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	925/3	925	3	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	925/4	925	4	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	925/5	925	5	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	925/6	925	6	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	925/7	925	7	Flurstück

Gemeinde-		Gemarkungs-					
schlüssel	STADT	schlüssel	GEMARKUNG	FlurstNr.	ZAEHLER	NENNER	Art
14628080	Dohna	146720	Dohna	925/8	925	8	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	925/9	925	9	Flurstück
14628080	Dohna	146720	Dohna	952	952		Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	159/1	159	1	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	159/2	159	2	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	159/3	159	3	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	159/4	159	4	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	160/2	160	2	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	160/3	160	3	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	160/4	160	4	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	160/5	160	5	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	160/6	160	6	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	160/7	160	7	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	160	160	,	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	164/2	164	2	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	164/3	164	3	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	164/4	164	4	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	165/2	165	2	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs		165	3	Flurstück
	+	+		165/3	165	4	
14628080	Dohna	146755	Krebs	165/4			Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	165/5	165	5	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	165/6	165	6	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	165/7	165	7	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	167/1	167	1	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	167/2	167	2	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	167/3	167	3	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	169/1	169	1	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	169/2	169	2	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	169/3	169	3	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	172/2	172	2	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	172/3	172	3	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	172/4	172	4	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	177a	177	а	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	178/2	178	2	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	178/3	178	3	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	178/4	178	4	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	178/5	178	5	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	178/6	178	6	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	178a	178	a	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	179/1	179	1	Flurstück teilweise
14628080	Dohna	146755	Krebs	179/2	179	2	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	179/3	179	3	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	179/4	179	4	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	180/1	180	1	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	180/3	180	3	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	180/4	180	4	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	180/5	180	5	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	184/1	184	1	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	184/2	184	2	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	184/3	184	3	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	184/4	184	4	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	185/1	185	1	Flurstück

Gemeinde-		Gemarkungs-					
schlüssel	STADT	schlüssel	GEMARKUNG	FlurstNr.	ZAEHLER	NENNER	Art
14628080	Dohna	146755	Krebs	185/2	185	2	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	185/3	185	3	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	185/4	185	4	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	186/2	186	2	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	186/3	186	3	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	186/4	186	4	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	186/5	186	5	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	186/6	186	6	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	187/3	187	3	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	188/4	188	4	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	189/3	189	3	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	190/2	190	2	Flurstück
14628080	Dohna	146755	Krebs	191/2	191	2	Flurstück