MACHBARKEITSSTUDIE

ZUR ENTWICKLUNG VON INTERKOMMUNALEN GEWERBE- UND INDUSTRIEFLÄCHEN

IM RAUM ‘FEISTENBERG‘

Auftraggeber:

Stadt Pirna , Stadt Heidenau, Stadt Dohna
vertreten durch Stadtverwaltung Pirna
Am Markt 1-2, 01796 Pirna

Projektsteuerung:

Stadtentwicklungsgesellschaft
Pirna mbH
Breite Straße 2, 01796 Pirna

Auftragnehmer:

Kasparetz-Kuhlmann GmbH
Architektur- und Ingenieurbüro
02681 Schirgiswalde-Kirschau
www.kasparetz.de

MACHBARKEITSSTUDIE

ZUR ENTWICKLUNG VON INTERKOMMUNALEN GEWERBE- UND INDUSTRIEFLÄCHEN IM RAUM

'FEISTENBERG'

IM AUFTRAG DER STÄDTE

PIRNA / DOHNA / HEIDENAU

Auftraggeber: **Stadt Pirna, Stadt Heidenau, Stadt Dohna**
vertreten durch Stadtverwaltung Pirna, Am Markt 1-2, 01796 Pirna

in Begleitung durch: **Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH**
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 / Crostau, November 2016 – April 2017
Stand 10.3.2017, ergänzt im Plan 18, April 2017

Diese Studie wurde durch das Sächsische Staatsministerium des Innern nach der Richtlinie FR-Regio gefördert.

INHALTSVERZEICHNIS

0 ZUSAMMENFASSUNG 4

1 EINLEITUNG 5

1.1 EINFÜHRUNG UND ZIELSETZUNG 5

1.2 VERFAHREN / ABLAUF 5

2 KONFLIKT- UND POTENZIALANALYSE 7

2.1 ERSCHLIEßUNG 8

2.1.1 STRAßE 8

2.1.2 BAHN 10

2.2 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ 12

2.2.1 FAUNA-FLORA-HABITAT-(FFH) GEBIETE / SPECIAL AREAS OF CONSERVATION (SAC) 12

2.2.2 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET (LSG) 14

2.3 REGIONALPLANUNG OBERES ELBTAL / OSTERZGEBIRGE 16

2.3.1 VORRANG- / VORBEHALTSGEBIETE NATUR UND LANDSCHAFT 16

2.3.2 VORRANG- / VORBEHALTSGEBIETE LANDWIRTSCHAFT 18

2.3.3 GRÜNZÜGE 20

2.3.4 VORSORGESTANDORTE INDUSTRIE UND GEWERBE 22

2.4 RELIEF / EBENHEIT 24

2.5 KALTLUFTENTSTEHUNG UND -ABFLUSSBAHNEN 26

2.6 DENKMALSCHUTZ / ARCHÄOLOGIE 28

2.7 GEWÄSSEREINZUG UND VORFLUTEIGENSCHAFTEN 30

2.8 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN UND -FLÄCHEN 32

2.9 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE 34

2.10 BENACHBARUNG WOHNEN 36

2.11 FLÄCHENGRÖßE / VARIABILITÄT / ZUSCHNITT 37

2.12 ALTLASTEN UND ABGRABUNGEN 37

2.13 ERSCHLIEßUNG MEDIEN 37

3 ERGEBNISSE DER ANALYSE 38

3.1 BEWERTUNGSÜBERSICHT 38

3.2 VARIANTENBETRACHTUNG 40

3.2.1 NULLVARIANTE 40

3.2.2 VARIANTE 1 40

3.2.3 VARIANTE 2 41

4 ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN 46

4.1 INDUSTRIEPARK OBERELBE 46

4.2 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE 48

4.3 GROBKOSTEN 49

5 ANHANG 51

5.1 QUELLEN 51

KARTENÜBERSICHT

KARTE 1: ERSCHLIEßUNG 8

KARTE 2: GEPLANTE BAHNTRASSE, NEUBAUSTRECKE DRESDEN-PRAG 10

KARTE 3: FFH-GEBIETE 12

KARTE 4: LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE 14

KARTE 5: VORRANG- / VORBEHALTSGEBIETE NATUR UND LANDSCHAFT 16

KARTE 6: VORRANG- / VORBEHALTSGEBIETE LANDWIRTSCHAFT 18

KARTE 7: VORRANGGEBIETE GROßANSIEDLUNG INDUSTRIE UND GEWERBE 22

KARTE 8: RELIEF 24

KARTE 9: KALTLUFT 26

KARTE 10: DENKMALSCHUTZ / ARCHÄOLOGIE 28

KARTE 11: GEWÄSSEREINZUG UND VORFLUTEIGENSCHAFTEN 30

KARTE 12: KOMPENSATIONSFLÄCHEN 32

KARTE 13: EIGENTUMSVERHÄLTNISSE NACH GRUPPEN 34

KARTE 14: FLÄCHENZUSCHNITTE VARIANTE 1 41

KARTE 15: ERSCHLIEßUNG VARIANTE 1 43

KARTE 16: VARIANTE 2 44

KARTE 17: ERSCHLIEßUNG VARIANTE 2 45

KARTE 18: ENTWICKLUNGSFLÄCHEN 47

KARTE 19: EIGENTUMSVERHÄLTNISSE ENTWICKLUNGSFLÄCHEN 48

KARTE 20: INDUSTRIEACHSE OBERELBE 50

0 Zusammenfassung

Die Städte Dohna, Heidenau und Pirna können ein gemeinsames Industrie- und Gewerbegebiet im Bereich des Autobahnzubringers B 172a zwischen S 172 und der BAB A 17 entwickeln. Entlang eines ca. 3 km langen Abschnitts der B 172a werden durch die Machbarkeitsstudie 12 Potenzialflächen mit einem Gesamtumfang von 242 ha untersucht. Jede der Teilflächen wird hinsichtlich ihrer Eignung und der Konflikte zu öffentlichen Belangen bei einer baulichen Inanspruchnahme betrachtet und orientierend bewertet. Die Ergebnisse werden tabellarisch und grafisch dargestellt.

Im November 2016 wurde eine projektbegleitende Arbeitsgruppe mit neun Mitgliedern aus den Stadtverwaltungen Dohna, Heidenau und Pirna, aus der Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna sowie dem Landratsamt Sächsische Schweiz- Osterzgebirge gebildet. Die Studie wurde durch das Architektur- und Ingenieurbüro Kasparetz-Kuhlmann GmbH erarbeitet und zusammengestellt.

Belange	Eignungs- und Konfliktpotenzial
Verkehrliche Erschließung	▪ äußere Erschließung des Gesamtareals sehr günstig ▪ Erschließung der Einzelflächen äußerst unterschiedlich ▪ neue Erschließung über B 172a erforderlich
Planung Bahn-Neubaustrecke Dresden – Prag	▪ durch geplanten Tunnel keine Konflikte zu erwarten ▪ differenzierte Aussagen erst nach konkreten Planungen der transnationalen Bahntrasse möglich ▪ bei den weiterführenden Planungen (u.a. Realisierungskonzept) Rückkoppelung mit dem SMWA erforderlich
Fauna-Flora-Habitat-Gebiete	▪ geringes Konfliktpotenzial bei Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen bzgl. der bestehenden FFH Gebiete ▪ Fachgutachten erforderlich
Landschaftsschutzgebiete	▪ teilweise hohes Konfliktpotenzial, Ausgliederungen erforderlich, Kompensationsmaßnahmen erforderlich
Vorrang-/Vorbehaltsgebiete Natur- und Landschaftsschutz laut Regionalplanung	▪ Konflikte in Teilgebieten ▪ Entschärfung durch 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes ▪ Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich
Vorrang-/Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft laut Regionalplanung	▪ Konflikt für Teilfläche 10 ▪ Entschärfung durch 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes anzustreben
Grünzüge laut Regionalplan	▪ keine Konflikte zu erwarten
Vorsorgestandort für Großansiedlung Industrie und Gewerbe laut. Regionalplan	▪ Konkurrenz mit derzeit ausgewiesenen Vorsorgestandorten in der Region 'Oberes Elbtal' ▪ durch ausgezeichnete Lagegunst Standort Feistenberg wertvolle Ergänzung für Planungen im Großraum Dresden
Relief/ Ebenheit	▪ Konflikte bei stärker geneigten Flächen ▪ Überwiegend durch bauliche Maßnahmen bzw. städtebauliche Gestaltung beherrschbar
Kaltluftentstehung, Kaltluftabflussbahnen	▪ Beeinflussung von Kaltluftströmungen zu erwarten ▪ bei Beachtung lokalklimatischer Gestaltungsgrundsätze negative Auswirkungen nicht zu erwarten
Denkmalschutz / Archäologie	▪ Denkmalschutzgebiet indirekt betroffen, geschützte Sichtachsen und archäologische Schutzgebiete vorhanden ▪ bei Beachtung der gesetzlichen Vorgaben im Rahmen der Baumaßnahmen keine Konflikte zu erwarten
Niederschlagswasser-behandlung / Vorflut	▪ hohes Konfliktpotenzial in allen Teilflächen durch hohe Reliefenergie und geringe natürliche Versickerungsmöglichkeiten ▪ umfangreiche bauliche Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und Rückhaltung erforderlich
Kompensationsmaßnahmen, Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	▪ vorhandene Kompensationsmaßnahmen (u.a. BAB A17 und B 172a) behindern die Entwicklung der Flächen nicht ▪ zur Kompensationen des Vorhabens sind neue Flächensondierungen erforderlich
Eigentumsverhältnisse	▪ Verschiedenste Eigentumsgruppen vorhanden ▪ mögliche Konflikte beim Flächenerwerb nicht prognostizierbar
Schutz von Wohnsiedlungen	▪ Konfliktpotenzial bei zwei Teilflächen vorhanden ▪ bei Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen sind diese im Rahmen der Genehmigungsverfahren beherrschbar
Größe, Variabilität, Zuschnitt	▪ vorhandene Probleme sind durch gute fachliche Planungen lösbar
Altlasten, Abgrabungen	▪ Verdachtsflächen sind im Betrachtungsgebiet nicht bekannt
Erschließung Medien	▪ konkrete Angaben sind erst durch konkrete Planungen möglich

Im Ergebnis der Bewertung werden Vorzugsflächen und Flächen mit Einschränkungen sowie Ausschlussflächen benannt. **Variante 2** erhält den Vorzug:

- 82 ha Gewerbeflächen für den regionalen Bedarf entwickelbar
- 50 ha für einen unzerschnittenen, großteiligen Vorsorgestandort zur Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben mit überregionaler Bedeutung vorzuhalten
- 25 ha für Reserveflächen für spätere Entwicklung vorhaltbar
- Erschließung des Gebietes über die B172a durch neue Abfahrten Nord und Süd
- Nutzung der Fläche mit Höheneinschränkungen für die südliche Auf- u. Abfahrt

Aufbauend auf der Variante 2 wurde für den Entwicklungsstandort Feistenberg ein Gewerbe- und Industriegebiet konzipiert, dass im Konsens der planungsbegleitenden Arbeitsgruppe den Namen **„IndustriePark Oberelbe“** erhält.

Der „IndustriePark Oberelbe“ sieht für regionales und überregionales Gewerbe rund 90 ha Bruttofläche vor. Der gut geschnittene Vorsorgestandort von 50 ha ist verkehrlich sehr gut anzubinden. Zudem können weitere 20 ha als Reserveflächen benannt werden. Damit bestehen insgesamt Ansiedlungsmöglichkeiten auf 160 ha.

Empfohlen wird die vordringliche Realisierung zunächst für die 90 ha Bruttoflächen für Industrie- und Gewerbebetriebe, die auch kleinteiligere Ansiedlungsstrukturen (1-10 ha) mit vorsehen. Ein neuer Anschluss an die B 172 a ist erforderlich. Mit der Schaffung des 1. Abschnittes zum Gewerbe- und Industriestandortes wird die optimale Anbindung des 50 ha großen Vorsorgestandortes bereits vorbereitet.

Die Grobkosten für die Realisierung des 1. Abschnittes werden auf rund 61 Mio. Euro geschätzt.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie zum „Interkommunalen Gewerbegebiet Feistenberg“ kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Schaffung eines straßen-verkehrlich optimal angebundenen Ansiedlungsschwerpunktes auf der Achse Dresden-Prag ein Entwicklungsschwerpunkt im Raum Pirna geschaffen werden kann. Der konzipierte Vorsorgestandort birgt das Potenzial, im Großraum Dresden einen bedeutenden Industriestandort zu erhalten, von dem aus wesentliche Entwicklungsimpulse für die gesamte Region ausgehen.

1 Einleitung

1.1 Einführung und Zielsetzung

Einführung

Die Städte Pirna, Heidenau und Dohna streben die Entwicklung eines gemeinsamen Industrie- und Gewerbegebietes an. Hierfür sprechen u.a. folgende Aspekte:

- Die Städte besitzen derzeit kaum freie Industrie- oder Gewerbeflächen, auch für die Entwicklung örtlicher und regionaler Firmen stehen kaum geeignete Flächen zur Verfügung. Häufig weisen Flächen ungünstige Beschränkungen hinsichtlich Lärmemissionen oder Bebaubarkeit auf.
- Der erfolgte Infrastrukturausbau (BAB A17, B172a) sowie die in Realisierung befindliche Südumfahrung Pirna bieten günstige Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Entwicklung.
- Die Entwicklung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen soll den demografischen Tendenzen entgegenwirken und für die industriell / gewerblich geprägte Region neue wirtschaftliche Akzente setzen.

Die drei Städte werden durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH und die Landkreisverwaltung Sächsische Schweiz - Osterzgebirge in ihrem Vorhaben unterstützt und begleitet.

Zielsetzung

Ziel der Machbarkeitsstudie ist die Untersuchung, ob das Gebiet am Feistenberg (siehe Abb.) für eine Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung geeignet ist und welche Entwicklungspotenziale bzw. Konflikte und Hindernisse zu anderen Belangen bestehen.

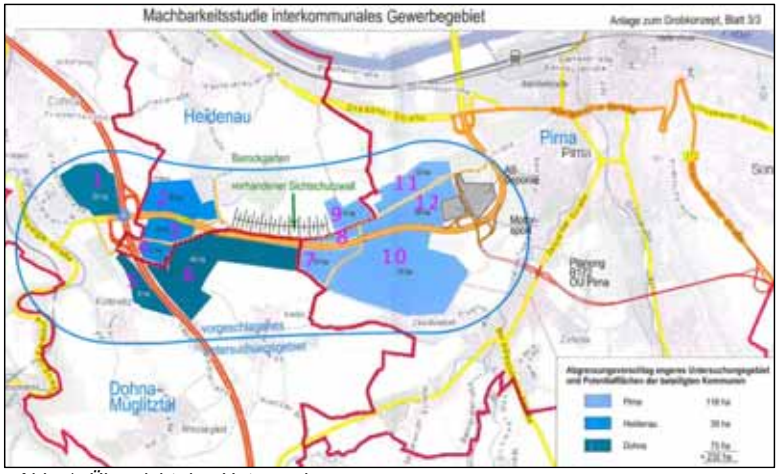


Abb. 1: Übersicht des Untersuchungsraumes

Die Machbarkeitsstudie wird über die Fachförderung "FR Regio" des Freistaates Sachsen unterstützt. Die vorliegende Studie dient der Regionalentwicklung, da "sich die Region Oberes Elbtal / Osterzgebirge als Wirtschafts- und technologische Spitzenregion versteht, in der u.a. die wirtschaftliche Funktion der Zentren des Verdichtungsraumes zu sichern und auszubauen sind. Insbesondere entspricht das Ziel der Studie auch den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, nach dem die Träger der Regionalentwicklung die Flächensicherung für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben mit überregionaler Bedeutung unterstützen sollen."[1]

1.2 Verfahren / Ablauf

Mit der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie wurde nach Ausschreibungsverfahren das Architektur- und Ingenieurbüro Kasparetz-Kuhlmann GmbH Anfang November 2016 beauftragt. Die Aufgaben der Projektsteuerung nahm ergänzend die Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna wahr. Bereits in der Anlaufberatung zur Erarbeitung der Machbarkeitsstudie wurde eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe gebildet, die alle Schritte der Erarbeitung begleitet und befördert hat. Übersicht Mitglieder projektbegleitende Arbeitsgruppe:

Jürgen Opitz, BM Stadt Heidenau	Heiko Weigel, Beigeordneter Landratsamt SSOE	Christian Flörke, Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna
Dr. Ralf Müller, BM Stadt Dohna	Reiner Frenzel, Landratsamt, Regionalplanung	Manfred Elsner, Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna, Berater
Steffen Möhrs, Stadt Pirna, FGL Stadtentwicklung	Martin Welzel, Landratsamt SSOE, Mitarbeiter Regionalentwicklung.	Uwe Kuhlmann, Büro Kasparetz-Kuhlmann
Ingrid Schubert, Stadt Pirna, Mitarbeiterin Stadtentwicklung		Martina Kasparetz-Kuhlmann, Projektleiterin

Die vorliegende Machbarkeitsstudie wurde in zwei Schritten bearbeitet. Nach einer intensiven Analyse-Phase zu allen relevanten Belangen im Untersuchungsraum – an Hand vorliegender Unterlagen und Ortsbegehungen – wurden drei Varianten zur Gebietsentwicklung dargelegt. In breiter Abstimmung mit der Arbeitsgruppe, den betroffenen Fachabteilungen des Landratsamtes und der regionalen Planungsstelle Oberes Elbtal / Osterzgebirge konnte eine Vorzugsvariante herausgearbeitet werden. In einem zweiten Bearbeitungsschritt wurde dann mit der Vorzugsvariante zu konkreten Entwicklungsaussagen wie Anbindung, Flächenaufteilung, Einbindung Vorsorgestandort, Stufenplanung, Kosten u.a. weiter gearbeitet.

Der gesamte Prozess der Machbarkeitsstudie war geprägt von vielschichtigen Abstimmungen. Regelmäßig wurden die Bearbeitungsergebnisse in der Arbeitsgruppe oder weiteren Gremien vorgestellt, diskutiert und ergänzt. Wichtige Weichenstellungen fanden grundsätzlich fundiert vorbereitet und gut abgestimmt statt.

[1] Quelle: Förderbescheid der Landesdirektion Sachsen zum Vorhaben

Die nachfolgende Tabelle zeigt den terminlichen Ablauf.

Termin	Veranstaltung
14.11.2016	Anlaufberatung in großer Runde mit Bildung der Arbeitsgruppe, Pirna
15.11.2016	Erste Abstimmung im LRA SSOE, Amtsleiterrunde Dippoldiswalde
12.12.2016	1. Sitzung der Arbeitsgruppe, Flächenpool und Standortqualitäten, Pirna
23.12.2016	Abstimmung im LRA SSOE, u.a. Denkmalpflege, Wasser, Naturschutz, Dippoldiswalde
16.01.2017	Beratungs-Runde mit Regionalplanung, Abstimmung zu Vorsorgestandort, Pirna
18.01.2017	Abstimmung im LRA SSOE, mit den betroffenen Fachämtern, Dippoldiswalde
23.01.2017	2. Sitzung der Arbeitsgruppe, Varianten Betrachtung u. Eigentumsverhältnisse, Pirna
15.02.2017	1. Beratung im SMWA zur Konfliktminimierung Neubaustrecke DD-Prag, Dresden
13.03.2017	3. Sitzung der Arbeitsgruppe, Entwicklungsflächen, Regionalkonferenz u.a., Pirna
17.03.2017	2. Beratung im SMWA unter Beteiligung Reg. Planungsstelle und Fachplaner, Dresden
27.03.2017	Regionalkonferenz mit den Stadträten aller 3 Städte, Vorstellung Machbarkeitsstudie u.a., Jagdschloss Graupa
24.04.2017	4. Sitzung der Arbeitsgruppe, Entwurf Machbarkeitsstudie, weiteres Vorgehen, Pirna
Mai 2017	Vorlage Endfassung Machbarkeitsstudie
Juni 2017	Fachtagung mit Vorstellung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und der Entwicklungsflächen des 'IndustriePark Oberelbe'

Abb. 2: Ideensammlung zur Namensbildung für die möglichen Entwicklungsflächen im Anschluss an die Arbeitsgruppensitzung vom 12.12.2016

(v. li.: Steffen Möhrs, Christian Flörke, Heiko Weigel, Ingrid Schubert, Jürgen Opitz, Manfred Elsner, Reiner Frenzel)

Abb. 3: Regionalkonferenz im Jagdschloss Graupa am 27.03.2017

Abb. 4: In vier Vorträgen wurden Anlass und Ergebnisse im Rahmen der Regionalkonferenz vorgestellt.

2 Konflikt- und Potenzialanalyse

Lage

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im östlichen Teil des Landkreises Sächsische Schweiz / Osterzgebirge westlich der Stadt Pirna und liegt auf den Gemarkungen der drei Städte Dohna, Heidenau und Pirna.

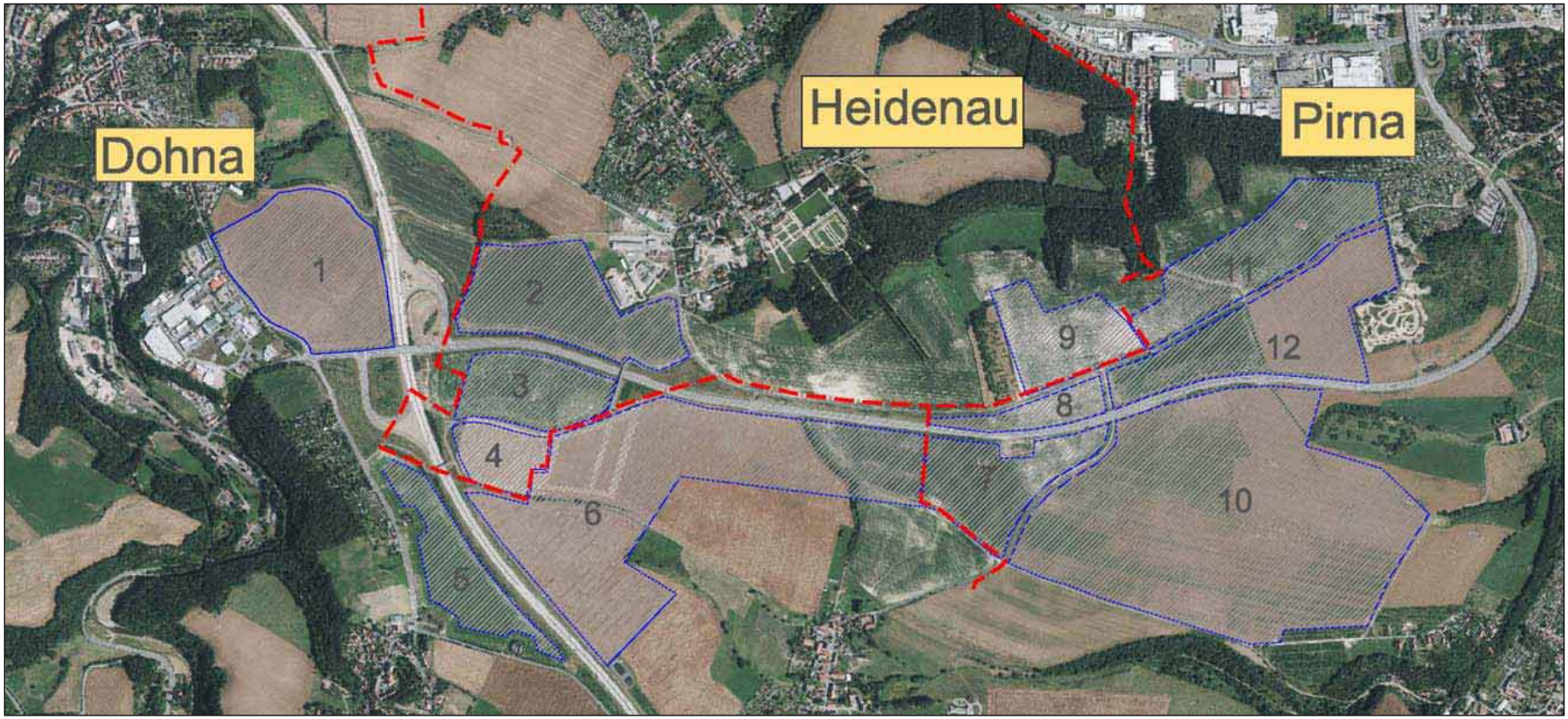


Abb. 5: Luftbild zur Lage des Untersuchungsgebietes mit den Potenzialflächen 1-12

Methode

Die Analysebetrachtungen gründen sich auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen des Landratsamtes und der Städte (Stand 12 / 2016) und werden für die einzelnen Themen separat dargestellt. Dabei werden die Einzelflächen 1 bis 12 gesondert bewertet sowie die darüber hinaus gehenden Flächen betrachtet.

Die zu untersuchenden Flächen im Untersuchungsgebiet (UG) werden im Folgenden als **Potenzialflächen** benannt.

Die Darlegung von Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebietes bzw. seiner Einzelflächen auf Basis der vorliegenden Informationen untersetzt die verbal argumentative Einordnung der Entwicklungschancen bzw. einer Machbarkeit.

Die Einschätzung von Konflikten und die Eignung der Flächen hinsichtlich verschiedener Aspekte wird durch eine orientierende Bewertung (gut: ▲, mittel: **o**, schlecht: ▼) durchgeführt und tabellarisch und grafisch dargestellt.

Eine zusammenfassende Darstellung erfolgt im Fazit.

2.1 Erschließung

2.1.1 Straße

Anbindung

Das Untersuchungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Bundesautobahn A17 und der Anschlussstelle Pirna. Damit bestehen sehr günstige Voraussetzungen für eine unmittelbare Anbindung des Untersuchungsgebietes an das bundesdeutsche Autobahnnetz, die als vorrangiges Kriterium zur Entwicklung von Industrie- und Gewerbestandorten gelten. Der schnelle Anschluss an die Landeshauptstadt, abseits der verkehrlich stark beanspruchten S172, stellt eine große Bereicherung für die östlich im ehemaligen Landkreis Sächsische Schweiz liegenden Kommunen 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 schneidet den Untersuchungsraum unmittelbar und verbindet zudem das Gebiet 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 geschlossen. Davon profitiert das Untersuchungsgebiet, da eine Anbindung an den lausitzer und den schlesisch-polnischen Wirtschaftsraum erfolgt.

Erschließung

Die **äußere Erschließung** der Einzelflächen ist im gegenwärtigen Verkehrsnetz weitgehend ungünstig. Während die Flächen 1 und 5 bereits heute direkt vom Autobahnzubringer B 172a erreichbar sind, besitzen die Flächen 2 und 7 bis 12 nur eine sehr eingeschränkte Erschließung. Die derzeit vorhandenen Gemeinde- und Kreisstraßen besitzen keine ausreichende Kapazität und Qualität (z.B. verkehrsberuhigter Abschnitt Dippoldiswalder Straße in Pirna oder die Ortsdurchfahrt Großsedlitz). Die Flächen 3, 4 und 6 befinden sich zudem in einem verkehrlich ungünstig zu erreichendem Abschnitt, die vorhandenen Überfahrten über BAB 17 und B172a (Verbindung Köttewitz – Neubauernweg sind auf landwirtschaftlichen Anliegerverkehr beschränkt und sind nicht für eine Gewerbegebietserschließung ausgelegt.

Die **innere Erschließung** der zu entwickelnden Flächen ist durch ein Realisierungskonzept zu konkretisieren. Die geplante flächenintensive Entwicklung erfordert unbenommen eine umfangreiche und direkte Straßenzuführung, insbesondere in einen Großstandort über 25 ha Fläche. Direkte Anschlüsse an die B172a sind für eine Gebietsentwicklung zwingend erforderlich.

Konflikte

Die möglichen Konflikte bestehen unmittelbar mit der Entstehung von hohen Verkehrsaufkommen durch Liefer- und Transportverkehr und den An- und Abfahrten von Mitarbeitern. Dies wird insbesondere beim nicht öffentlichen Verkehr zu erhöhten Lärm-, Staub- und Schadstoffbelastungen im Untersuchungsraum führen. Hier stehen die Schutzwürdigkeit des Gartendenkmals Barockgarten Großsedlitz und die angrenzenden Wohngebiete besonders im Fokus.

Gut: ▲ **Mittel:** o **Schlecht:** ▼	Erschließung
Nr. 1 – 20,7 ha Erweiterung GE 'Dohna Gewerbering'	▲
Nr. 2 – 17,3 ha Dohna- Schilfteichweg / Neubauernweg	o
Nr. 3 – 9,3 ha Heidenau, südl. B172a	▼
Nr. 4 – 4,9 ha Heidenau, südl. B172a / Kirchweg	▼
Nr. 5 – 9,3 ha Dohna – östl. K877 , zur BAB 17	▲
Nr. 6 – 47,5 ha Dohna – südl. B172a, nördl. Krebs	▼
Nr. 7 – 11,7 ha Pirna – westl. K8771, nördlich Krebs	o
Nr. 8 – 4,0 ha Pirna, nördl. B172a, Abzweig K8772/K8771 n. Krebs	o
Nr. 9 – 9,8 ha Pirna, ggüb. Abzweig n. Krebs, süd-östl. Barockgarten	o
Nr. 10 – 70,6 ha Pirna, südl. 172a, nördl. Seidewitztal	o
Nr. 11 – 16,0 ha Pirna, nördl. K8772 Dippoldiswalder Str.	o
Nr. 12 – 21,0 ha Pirna, südl. K8772 / nördl. B 172a	o

Chancen / Stärken / Potenziale

+ unmittelbar an der BAB A17 gelegen, mit direktem BAB-Anschluss, damit **Alleinstellung** auf der überregionalen Verbindungsachse Dresden – Prag. Die Entfernungen betragen 135 km nach Prag und 25 km nach Dresden.
+ Darüber hinaus sehr gute Anbindung an die BAB A4 über die Anschlussstelle Dresden-West in Richtung Westen (BAB nach Leipzig, Chemnitz usw.)
+ Anbindung über die S177 in Richtung BAB A4 über Radeberg in Richtung Polen und Berlin
+ Südumfahrung Pirna (in Bau) ermöglicht eine günstigere Erschließung in Richtung Bad Schandau und Neustadt / Sa.
+ gute Anbindung an das Mittelzentrum Pirna gegeben (u.a. durch B172 a und die in Realisierung befindliche Südumfahrung). Bis zum Zentrum von Pirna sind es maximal nur 6 km.
+ Die Flächen 1 und 5 besitzen bereits jetzt eine direkte Erschließung über die B 172a von der BAB A17.

Risiko / Schwächen

– Neubau Anschlussstellen an B172a erforderlich.
– Höhere Umweltbelastungen für Mensch und Natur sind durch erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

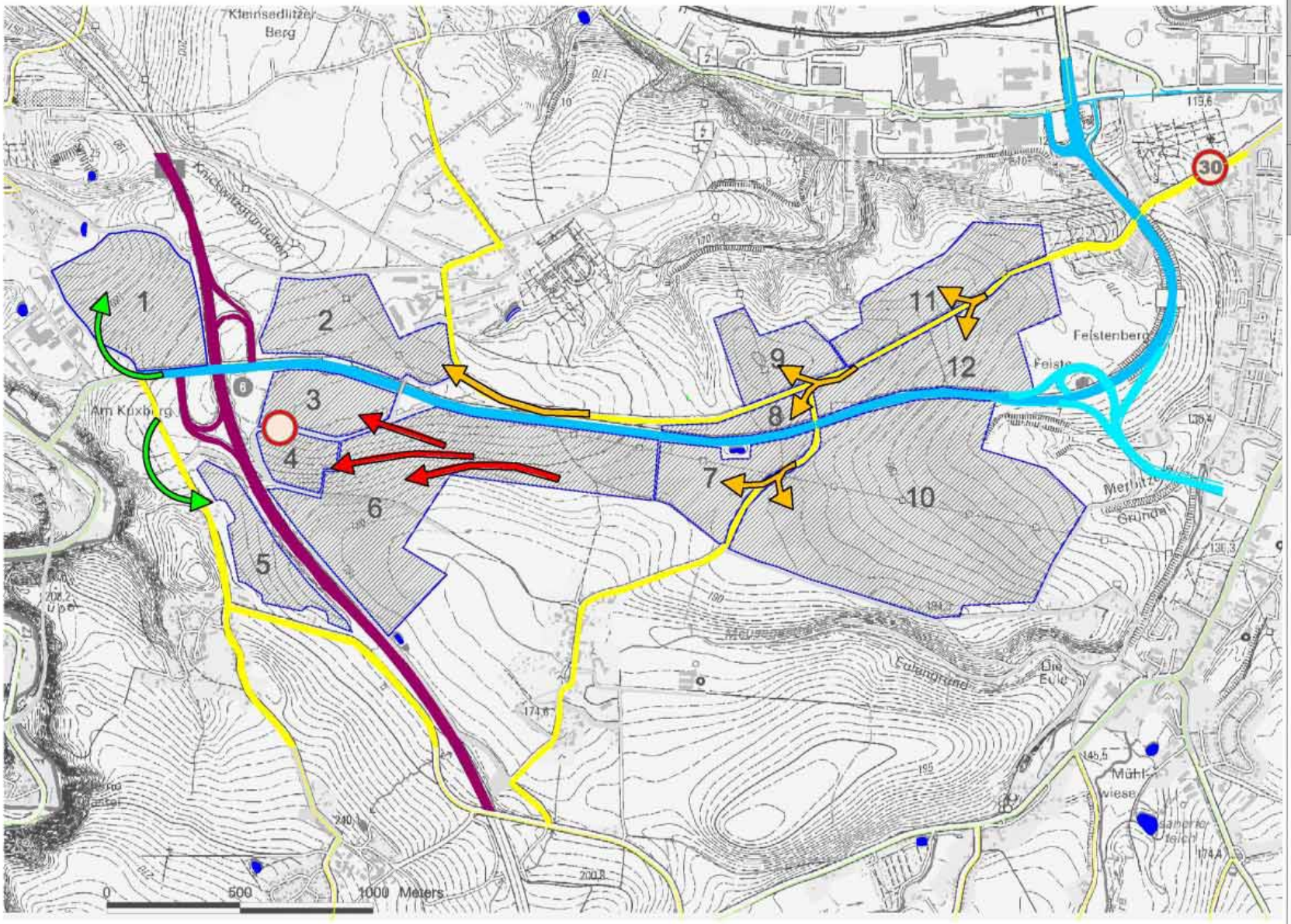
Fazit

Die infrastrukturellen Voraussetzungen sind im Untersuchungsraum sehr günstig. Eine überregionale, nationale und internationale Anbindung ist gegeben. Eine äußere Erschließung der Entwicklungsflächen mit ausreichender Kapazität und eine direkte Anbindung an das überregionale Netz sind zwingend erforderlich.

Karte 1 zeigt die äußere Erschließung, wie sie sich bis dato ohne bauliche Erneuerungen oder Ergänzungen darstellt.

Karte 1: Erschließung

Machbarkeitsstudie 'Feistenberg'



der Städte

Dohna **Heidenau** **Pirna**

erstellt durch:

Kasparetz-Kuhlmann GmbH
Architektur- und Ingenieurbüro
Tel.: 03592/500 515 www.kasparetz.de

Projektsteuerung:

Stadt **Entwicklungsgesellschaft Pirna** mbH

Analyse
Äußere Erschliessung
(ohne Neubau Abfahrt B172a)

- gut
- mittel
- schlecht
- Autobahn
- Bundesstraße
- Kreisstrasse
- Südumfahrung, in Bau
- Potenzialflächen

Karte
1

Thema:
Erschließung

Maßstab:
1:15.000

01.03.2017

0 500 Meter

2.1.2 Bahn

Bestand

Das Untersuchungsgebiet besitzt keinen Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn AG. Der nächste Personenbahnhof mit S-Bahnanschluss nach Dresden befindet sich in Pirna, in rund 5 km Entfernung. Güterumschlag in geringem Rahmen kann ebenso in Pirna abgewickelt werden. Eine für großflächige Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung nutzbare Bahninfrastruktur besteht nicht.

Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes ist eine Neuerrichtung eines Anschlussgleises an das Bahnnetz nicht realistisch. Der Höhenunterschied zur Trasse im Elbtal beträgt rund 70 Höhenmeter.

Durch den Freistaat Sachsen und die Tschechische Republik wird die Errichtung einer **Neubaustrecke Dresden-Prag** vorbereitet. Nach Korridoranalysen wird derzeit eine Streckenführung favorisiert, die aus der vorhandenen Elbtaltrasse bei Pirna ausbindet und nach Süden abschwenkt. Dazu ist im Bereich Großsedlitz / Zehista ein ca. 1 km langer Bahntunnel mit 2 Röhren und eine ca. 1000 m langen, ca. 40 m hohen Talbrücke über das Seidewitztal erforderlich. Die favorisierte Trassenführung schneidet das Untersuchungsgebiet im Bereich der Flächen 11 und 12 und tangiert Fläche 10. Eine geplante Zufahrt zu einem Rettungsplatz tangiert die Fläche 9.

Konflikte

Der lange Planungshorizont der Neubaustrecke (Realisierung geplant 2030) setzt die Berücksichtigung der Trassenlage in den Flächenplanungen der Kommunen voraus.

Der derzeitige Planungsstand geht von einer Untertunnelung des Gebietes nördlich der B 172a aus, bei der die Trasse ca. 20 m unter der Geländeoberfläche liegt. Der Tunnelmund am südlichen Rand der B 172 a und die Trassenführung parallel zur (in Realisierung befindlichen) Südumfahrung Pirna tangieren die Untersuchungsfläche 10 im nordöstlichen Bereich. Hinzu kommen der erforderliche Flächenbedarf für Rettungszufahrt und Baufreiheiten auf den zu untersuchenden Entwicklungsflächen.

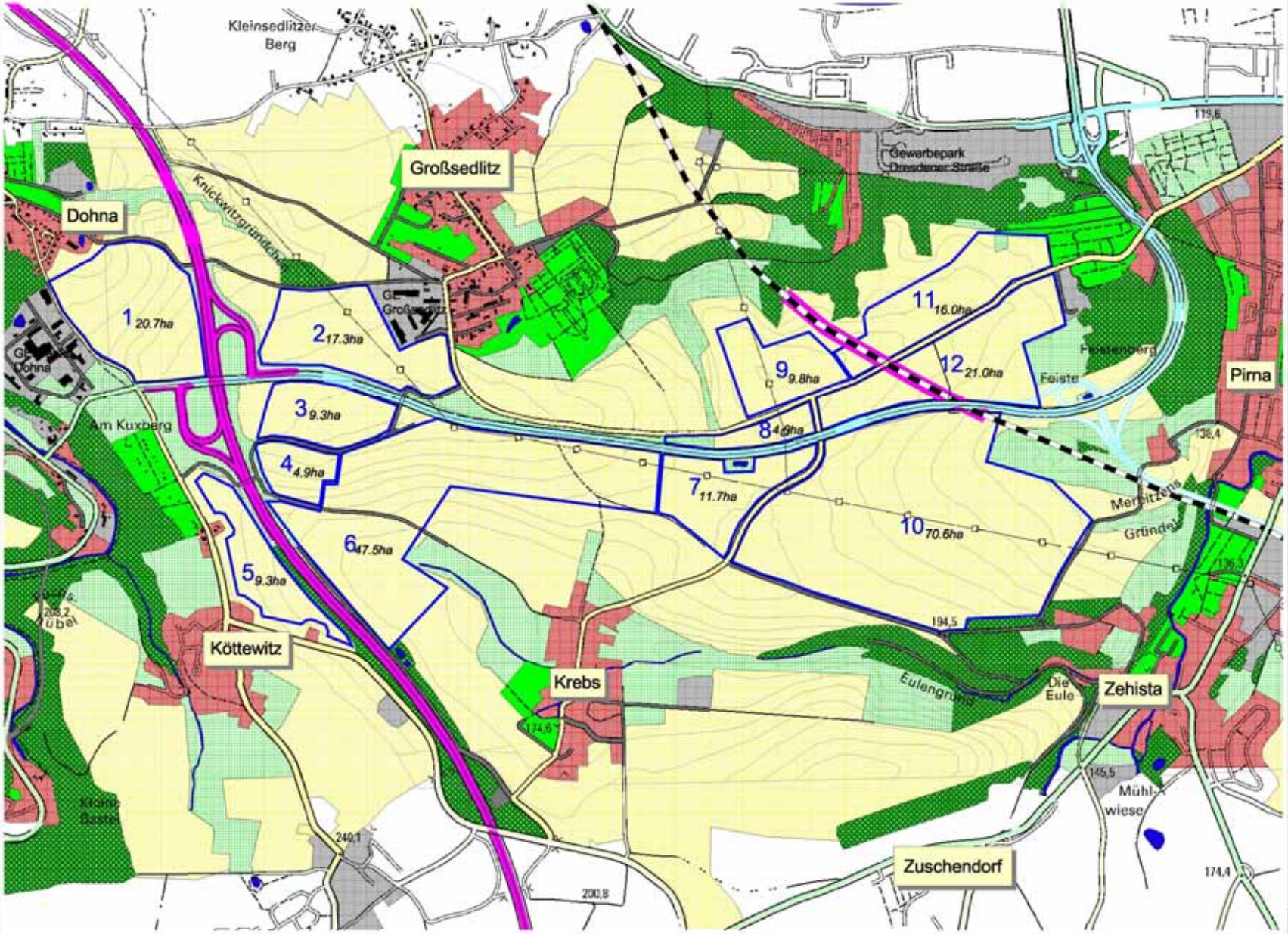
Gut: ▲ **Mittel:** O **Schlecht:** ▼	**Konflikt Neubaustrecke Bahn**
Nr. 1 – 20,7 ha Erweiterung GE 'Dohna Gewerbering'	▲
Nr. 2 – 17,3 ha Dohna- Schilfteichweg / Neubauernweg	▲
Nr. 3 – 9,3 ha Heidenau, südl. B172a	▲
Nr. 4 – 4,9 ha Heidenau, südl. B172a / Kirchweg	▲
Nr. 5 – 9,3 ha Dohna – östl. K877 , zur BAB 17	▲
Nr. 6 – 47,5 ha Dohna – südl. B172a, nördl. Krebs	▲
Nr. 7 – 11,7 ha Pirna – westl. K8771, nördlich Krebs	▲
Nr. 8 – 4,0 ha Pirna, nördl. B172a, Abzweig K8772/K8771 n. Krebs	▲
Nr. 9 – 9,8 ha Pirna, ggüb. Abzweig n. Krebs, süd-östl. Barockgarten	▲
Nr. 10 – 70,6 ha Pirna, südl. 172a, nördl. Seidewitztal	O
Nr. 11 – 16,0 ha Pirna, nördl. K8772 Dippoldiswalder Str.	O
Nr. 12 – 21,0 ha Pirna, südl. K8772 / nördl. B 172a	O

Fazit

Da konkrete Planungsstände zur Neubaustrecke derzeit nicht bestehen, ist die Berücksichtigung der Planungsabsichten zur vorliegenden Flächenuntersuchung nur in vagen Festlegungen möglich. Bezüglich einer abschließenden Beurteilung von Flächenentwicklungen am Feistenberg sind die Planungen der transnationalen Bahnstrecke unter Umständen als Frei- oder Vorhalteflächen zu beachten.

Karte 2: geplante Bahntrasse, Neubaustrecke Dresden-Prag

Machbarkeitsstudie 'Feistenberg'



0 500 Meter

der Städte

Dohna Heidenau Pirna

erstellt durch:

Kasparetz-Kuhlmann GmbH
Architektur- und Ingenieurbüro
Tel.: 03592/500 515 www.kasparetz.de

Projektsteuerung:

Stadt Entwicklungsgesellschaft Pirna mbH

Trassenlage Neubaustrecke Dresden-Prag

Trassenlage Tunnel

Potenzialflächen

Autobahn
Staatsstraße
Bundesstraße
Kreisstraße
Südumfahrung Pirna, in Bau

Grundkarte n. Topografischer Karte

Wohngebiet
vorh. Gewerbe
Wald
Wiese
Acker

Karte 2

Thema:
geplante Neubaustrecke Dresden -Prag

Maßstab:
1:15.000

01.03.2017

2.2 Natur- und Landschaftsschutz

2.2.1 Fauna-Flora-Habitat-(FFH) Gebiete / special areas of conservation (SAC)

Bestand

Angrenzend an den Untersuchungskorridor „Feistenberg“ mit den 12 Potenzialflächen befinden sich zwei FFH-Gebiete:

1. Im Norden das **FFH-Gebiet „Barockgarten Großsedlitz“** (SAC DE 5049-305) in drei Teilflächen von insgesamt 25 ha. Ziele sind die Erhaltung der waldartigen Bereiche innerhalb der Parkanlage Großsedlitz mit artenreichen Eichen-Hainbuchenwäldern und Resten ehemaliger Parkgestaltung sowie der nördlich gelegenen naturnah bewaldeten Elbtalhänge und die Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der **Labkraut-Hainbuchenwälder** (Lebensraumtyp LRT 9170). Sie sind für die Region von hoher Bedeutung. Weiterhin kommt der Erhaltung oder Wiederherstellung von Populationen **geschützter Fledermaus- und Käferarten** und dem Erhalt bzw. der Förderung der **Unzerschnittenheit** und funktionalen Zusammengehörigkeit der Lebensraumtypen- und Habitatflächen des Gebietes sowie der **Vermeidung von inneren und äußeren Störeinflüssen** auf das Gebiet eine große Bedeutung zu.

2. Im Süd-Osten ein Ausläufer des **FFH-Gebietes „Seidewitztal und Börnersdorfer Bach“** (SAC DE 5049-303). Von dem insgesamt 696 ha großen Schutzgebiet befindet sich ein separierter Ausläufer (Eulengrund) bei Zehista im Untersuchungskorridor. Hier ist der Lebensraumtyp **Kalk-Trockenrasen** (LRT 6210) ausgebildet. Darüber hinaus sind **Feuchte Hochstaudenfluren** (LRT 6430) und **Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder** (LRT 9170) vorhanden. Alle Offenflächen sind jedoch durch Verbuschung mehr oder weniger degeneriert. Zu den prioritären Tierarten zählen hier u.a. vier Fledermausarten.

Konflikte

Ein Konfliktpotenzial zu diesen beiden FFH-Gebieten besteht bei zwei der zwölf untersuchten Flächen:

- Fläche 9 zum FFH-Gebiet „Barockgarten Großsedlitz“ mit mittlerem Konfliktpotenzial: Mit einem Abstand von ca. 200 bis 500 m ist eine Beeinflussung der prioritären Arten durch eine Gewerbegebietsentwicklung per se nicht auszuschließen.
- Fläche 10 zum FFH-Gebiet „Seidewitztal und Börnersdorfer Bach“ mit hohem Konfliktpotenzial: Die Untersuchungsfläche 10 liegt nördlich und reliefbezogen oberhalb des FFH-Gebietes. Sie grenzt teilweise direkt an das Schutzgebiet. Die unmittelbare Benachbarung und die anzunehmenden Auswirkungen u.a. hinsichtlich Niederschlagswasserbeseitigung, Verlärmung, Zerschneidung von Teillebensräumen und 'Lichtverschmutzung' lassen eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zwingend werden. Eine Abstandsfläche zwischen Fläche 10 und dem FFH-Gebiet ist in Betracht zu ziehen.

Gut: ▲ Mittel: o Schlecht: ▼	**Konflikt FFH**
Nr. 1 – 20,7 ha Erweiterung GE 'Dohna Gewerbering'	▲
Nr. 2 – 17,3 ha Dohna- Schilfteichweg / Neubauernweg	▲
Nr. 3 – 9,3 ha Heidenau, südl. B172a	▲
Nr. 4 – 4,9 ha Heidenau, südl. B172a / Kirchweg	▲
Nr. 5 – 9,3 ha Dohna – östl. K877 , zur BAB 17	▲
Nr. 6 – 47,5 ha Dohna – südl. B172a, nördl. Krebs	▲
Nr. 7 – 11,7 ha Pirna – westl. K8771, nördlich Krebs	▲
Nr. 8 – 4,0 ha Pirna, nördl. B172a, Abzweig K8772/K8771 n. Krebs	▲
Nr. 9 – 9,8 ha Pirna, ggüb. Abzweig n. Krebs, süd-östl. Barockgarten	o
Nr. 10 – 70,6 ha Pirna, südl. 172a, nördl. Seidewitztal	▼
Nr. 11 – 16,0 ha Pirna, nördl. K8772 Dippoldiswalder Str.	▲
Nr. 12 – 21,0 ha Pirna, südl. K8772 / nördl. B 172a	▲

Chancen / Stärken / Potenziale

+ Im Zuge der Standortentwicklung sind ausreichend Pufferzonen zu den bestehenden FFH-Flächen entwickelbar.
+ Durch die bei einer Gewerbegebietsentwicklung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen können zur Aufwertung der FFH-Gebiete bzw. seiner Pufferflächen entsprechend ergänzende Landschaftselemente oder Biotopflächen geschaffen und angelegt werden.
+ Die im Managementplan der FFH-Gebiete benannten Maßnahmen könnten finanziell unterstützt werden.

Risiko / Schwächen

– Zu den Schutzgebieten ist ausreichend Abstand zu halten, eine Beeinträchtigung der Flächen ist auszuschließen. Die zu erwartende Auswirkung auf die FFH- Gebiete sind bei minderer Beeinflussung (Fläche 9) mindestens durch eine Vorprüfung zu untersuchen, bei einer zu erwartenden unmittelbaren Beeinflussung der Gebiete (Fläche 10) ist eine Verträglichkeitsuntersuchung mit entsprechender Prüfung durchzuführen.

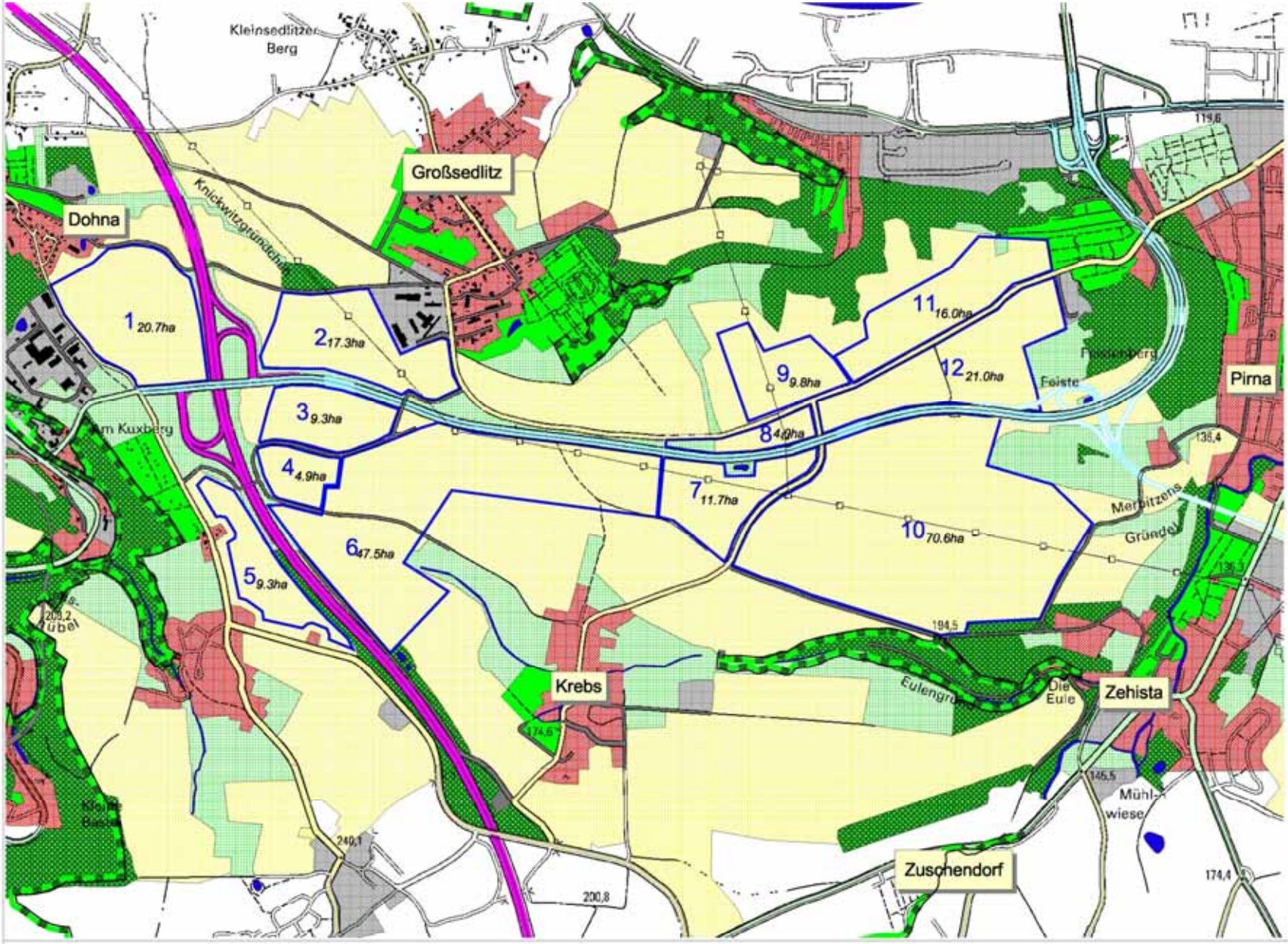
-

Fazit

Bei Beachtung der gesetzlichen Rahmenbedingungen zu den bestehenden FFH-Gebieten (Vorprüfungen, FFH-Verträglichkeitsuntersuchung) besteht ein geringes Konfliktpotenzial.

Karte 3: FFH-Gebiete in Lage zu den Potenzialflächen.

Machbarkeitstudie 'Feistenberg'



0 500 Meter

der Städte

Dohna Heidenau Pirna

erstellt durch:

Kasparetz-Kuhlmann GmbH
Architektur- und Ingenieurbüro
Tel.: 03592/500 515 www.kasparetz.de

Projektsteuerung:

Stadt **Entwicklungsgesellschaft Pirna** mbH

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

hier: FFH Gebiet

Potenzialflächen

- Autobahn
- Staatsstraße
- Bundesstraße
- Kreisstraße
- Südumfahrung Pirna, in Bau

Grundkarte n. Topografischer Karte

- Wohngebiet
- vorh. Gewerbe
- Wald
- Wiese
- Acker

Karte 3

Thema:
FFH-Gebiete
Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie

Maßstab:
1:15.000

01.03.2017

2.2.2 Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Bestand

Im Untersuchungskorridor „Feistenberg“ befindet sich das Landschaftsschutzgebiet 'Großsedlitzer Elbhänge und Hochflächen'. Das ca. 268 ha große Gebiet umfasst die Feldflächen südwestlich der Dippoldiswalder Straße, den Barockgarten Großsedlitz, den Schlosserbusch sowie den weiteren bis Heidenau reichenden Hangbereich. Im Untersuchungsgebiet liegt die südliche Grenze des Schutzgebietes unmittelbar nördlich der B172a und östlich der BAB A17.

Die Hauptbedeutung des LSG basiert auf den artenreichen und standorttypischen Laubmischwäldern im Bereich der Elbhänge, des Barockgartens und der verbindenden Waldflächen. Sie bieten u.a. verschiedenen gefährdeten Fledermausarten, Vogelarten, Amphibien und Laufkäfern einen Lebensraum (vgl. FFH-Betrachtung).

Ein Großteil des LSG (vor allem Garten-, Grünland- und Ackerflächen) gehört zu einem Kaltluftentstehungs- und -sammelgebiet oberhalb des Elbtals. Ein dominierender starker Kaltluftabfluss in Form von Talabwinden im Nordwesten des Gebietes beeinflusst das Elbtal im Raum Heidenau.

Das Landschaftsbild ist im Untersuchungsgebiet (UG) durch Hochflächen geprägt und wird durch die Siedlungskörper von Heidenau, Dohna und Pirna eingerahmt. Die Lage von Großsedlitz auf der sich zwischen dem Müglitz- und dem Seidewitztal erhebenden Hochfläche eröffnet weite Sichten in die angrenzenden Landschaften. Die Erholungseignung des LSG ist jedoch nur bedingt gegeben, außerhalb des Barockgartens findet sich eine geringe Eignung in Bezug auf Spazierengehen, Wandern und Radfahren. Die erfolgten Infrastrukturbaumaßnahmen B172a und BAB 17 stellen eine bedeutende Vorbelastung für eine landschaftsbezogene Erholungsnutzung dar.

Konflikte

Alle Flächen, die nördlich der B172a liegen, sind von der Festlegung 'Landschaftsschutzgebiet' betroffen. Konflikte ergeben sich insbesondere zum Schutzzweck "Sicherung und Erhöhung des Erholungswertes der Landschaft, der Erhalt und die Pflege von Objekten mit kulturhistorischer Bedeutung, die Freiflächensicherung vor Bebauung sowie die Pufferung der Flächen des FFH-Gebietes „Barockgarten Großsedlitz“. Die möglichen Beeinträchtigungen lassen sich differenzieren:

- Flächen 9 und 11 besitzen aufgrund ihrer Lage und ihrem engen Kontakt zu den schutzwürdigen Waldflächen ein höheres Konfliktpotenzial.
- Die rein ackerwirtschaftlich genutzten Flächen 8 und 12 zwischen der Kreis- und der Bundesstraße können als 'Arrondierungsflächen' des Schutzgebietes betrachtet werden, deren Inanspruchnahme weniger konfliktreich anzusehen ist.
- Die Fläche 2, unmittelbar an den Siedlungskörper von Großsedlitz grenzend, schließt sich an einen vorhandenen Agrarbetriebsstandort an, für den die Beeinträchtigungen insbesondere des Umgebungsschutzes von Bedeutung sind. Darüber hinaus grenzen an die Fläche 2 nach Westen die BAB A17 sowie nach Süden die 172a an. Die Bedeutung der Fläche als Teil des Landschaftsschutzgebietes ist daher eher als gering anzusehen.

Gut: ▲ Mittel: O Schlecht: ▼	**Konflikt LSG**
Nr. 1 – 20,7 ha Erweiterung GE 'Dohna Gewerbering'	▲
Nr. 2 – 17,3 ha Dohna- Schilfteichweg / Neubauernweg	▼
Nr. 3 – 9,3 ha Heidenau, südl. B172a	▲
Nr. 4 – 4,9 ha Heidenau, südl. B172a / Kirchweg	▲
Nr. 5 – 9,3 ha Dohna – östl. K877 , zur BAB 17	▲
Nr. 6 – 47,5 ha Dohna – südl. B172a, nördl. Krebs	▲
Nr. 7 – 11,7 ha Pirna – westl. K8771, nördlich Krebs	▲
Nr. 8 – 4,0 ha Pirna, nördl. B172a, Abzweig K8772/K8771 n. Krebs	▼
Nr. 9 – 9,8 ha Pirna, ggüb. Abzweig n. Krebs, süd-östl. Barockgarten	▼
Nr. 10 – 70,6 ha Pirna, südl. 172a, nördl. Seidewitztal	▲
Nr. 11 – 16,0 ha Pirna, nördl. K8772 Dippoldiswalder Str.	▼
Nr. 12 – 21,0 ha Pirna, südl. K8772 / nördl. B 172a	▼

Chancen / Stärken / Potenziale

+ Die ausgeräumten Ackerflächen auf den südlichen Hochlagen können durch die bei einer Gewerbegebietsentwicklung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (z.B. Planzungen, Extensivierungen) aufgewertet werden.

Risiko / Schwächen

– Die Verringerung der Landschaftsschutzgebietsfläche bedeutet die Verringerung der 'Pufferzonen' des besonders schutzwürdigen Gebietes.

– Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes ist auszuschließen. Die Gebietsabgrenzung des LSG muss ausreichend Flächen beinhalten, um die empfindlicheren Bereiche von externen Einwirkungen zu schützen.

– Für eine Inanspruchnahme von Flächen ist ein Ausgliederungsverfahren erforderlich, in dem die zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf das LSG zu betrachten sind.

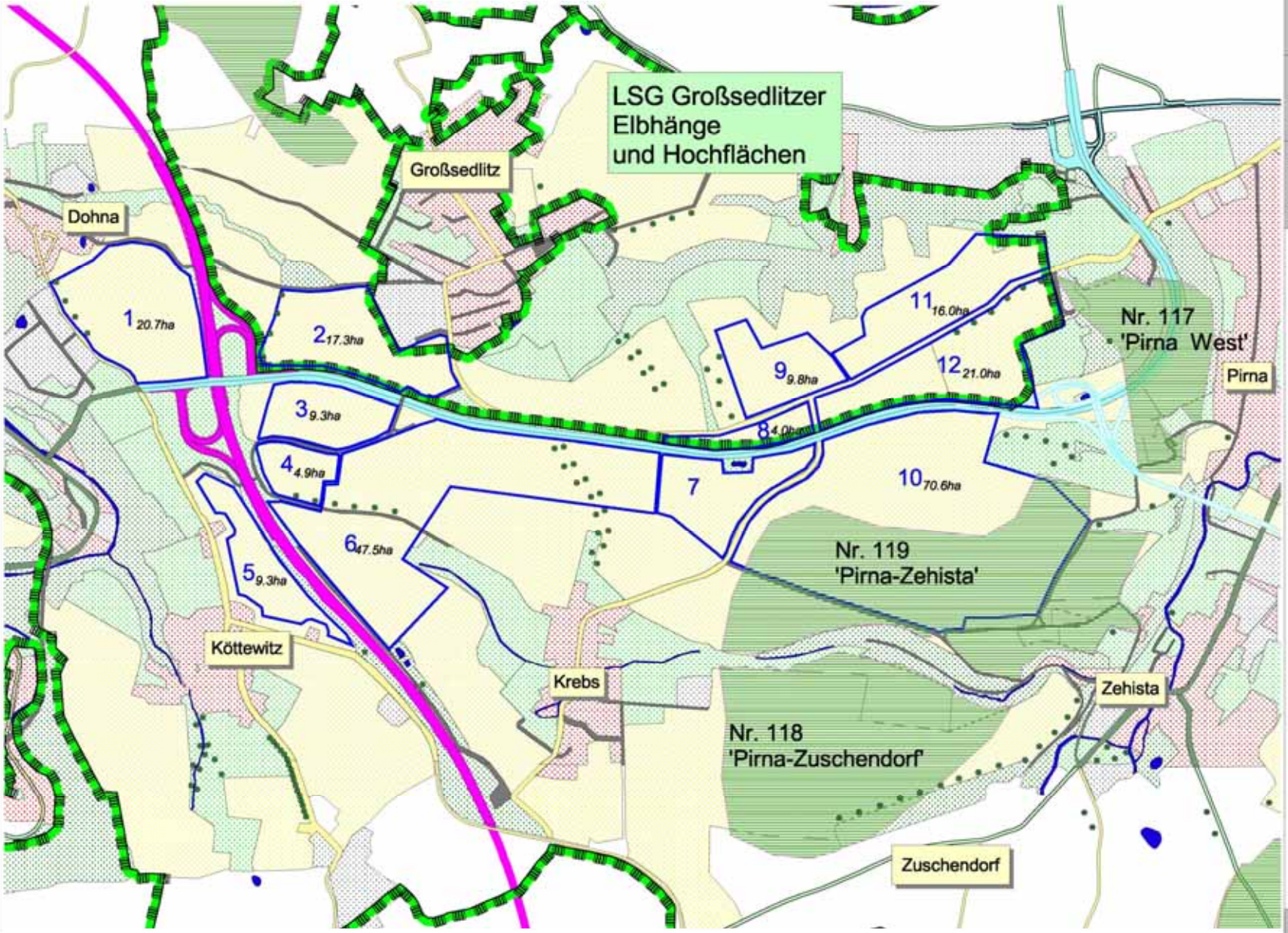
-

Fazit

Die Inanspruchnahme der Flächen 9 und 11 besitzen eine hohes Konfliktpotenzial hinsichtlich der LSG-Verordnung, die Flächen 2, 8 und 12 ein geringeres. Für alle Flächen sind bei einer baulichen Nutzung Ausgliederungsverfahren erforderlich.

Karte 4: Landschaftsschutzgebiet, Grünzüge und Potenzialflächen.

Machbarkeitsstudie 'Feistenberg'



der Städte

Dohna Heidenau Pirna

erstellt durch:

Kasparetz-Kuhlmann GmbH
Architektur- und Ingenieurbüro
Tel.: 03592/500 515 www.kasparetz.de

Projektsteuerung:

Stadt Entwicklungsgesellschaft Pirna mbH

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

hier: Landschaftsschutzgebiet

Grünzug n. Regionalplan

Potenzialfläche
mit Nummer u. Flächenangabe

Baum

Autobahn
Staatsstraße
Bundesstraße
Kreisstraße
Südumfahrung Pirna, in Bau

Grundkarte n. Topografischer Karte

Wohngebiet
vorh. Gewerbe
Wald
Wiese
Acker

Karte 4

Thema:
Landschaftsschutzgebiet
Grünzüge nach Regionalplan

Maßstab:
1:15.000

01.03.2017

2.3 Regionalplanung Oberes Elbtal / Osterzgebirge

Betrachtet werden hier nur die durch die Regionalplanung vertretenen Belange und Festlegungen.

2.3.1 Vorrang- / Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft

Bestand

Im Untersuchungskorridor „Feistenberg“ wird durch die Regionalplanung ein **Vorranggebiet[2] für Natur und Landschaft** ausgewiesen, das u.a. einen 'Verbindungskorridor' zwischen den nördlichen Wald- und Gehölzflächen (FFH-Gebiet) und den südlichen Flächen um Ziehsta und Zuschendorf (im Weiteren zum FFH-Gebiet 'Seidewitztal und Börnersdorfer Bach') sichern soll. Damit wird das Biotopverbundsystem 'Natura 2000' umgesetzt.

Bereits die Neubauten der B172a sowie die Südumfahrung Pirna und die der BAB A17 und stehen zu dieser (älteren) Ausweisung des Regionalplanes in Konflikt.

Der Arbeitsstand zur 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes (Stand 2/2017) relativiert die Flächenausweisung deutlich: Das Vorranggebiet (neu:) Arten- und Biotopschutz wird 'nur noch' für einen westlich der Südumfahrung Pirna gelegenen Korridor ausgewiesen.

Vorbehaltsflächen für Natur und Landschaft ergänzen den o.g. Verbindungskorridor und befinden sich auf den Gebietsflächen des Landschaftsschutzgebietes nördlich der B172a und als südliche Spange im Eulengrund über die Ortslage Krebs in Richtung Köttewitz. Die Ausweisung von Vorbehaltsflächen für Natur- und Landschaft wird in der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes für das UG entfallen.

Konflikte

Derzeit bestehen folgende Konflikte:

- Flächen 11 und 12 überlagern sich mit dem Vorranggebiet in ihren östlichen Teilen. Hier wäre ein Zielabweichungsverfahren zum Regionalplan erforderlich. Durch die Fortschreibung des Regionalplanes entfallen diese Konflikte.
- Die Flächen 9 und 11 sowie in Teilen 5 und 6 überlagern sich mit den dargestellten Vorbehaltsflächen. Für die Flächen 9 und 11 entspricht dies dem Konflikt mit dem Landschaftsschutzgebiet (siehe dort). In der Fortschreibung des Regionalplanes entfallen die Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft für das UG. Somit entfällt auch dieser Konflikt.

Gut: ▲ **Mittel: o** **Schlecht: ▼**	Konflikt Vorrang / Vorbehaltsgebiete Natur / Landschaft **Regionalplan 2009**	Konflikt Vorrang / Vorbehaltsgebiete **2. Fortschreibung** Regionalplan
Nr. 1 – 20,7 ha Erweiterung GE 'Dohna Gewerbering'	▲	▲
Nr. 2 – 17,3 ha Dohna- Schilfteichweg / Neubauernweg	▲	▲
Nr. 3 – 9,3 ha Heidenau, südl. B172a	▲	▲
Nr. 4 – 4,9 ha Heidenau, südl. B172a / Kirchweg	▲	▲
Nr. 5 – 9,3 ha Dohna – östl. K877 , zur BAB 17	o	▲
Nr. 6 – 47,5 ha Dohna – südl. B172a, nördl. Krebs	o	▲
Nr. 7 – 11,7 ha Pirna – westl. K8771, nördlich Krebs	▲	▲
Nr. 8 – 4,0 ha Pirna, nördl. B172a, Abzweig K8772/K8771 n. Krebs	▲	▲
Nr. 9 – 9,8 ha Pirna, ggüb. Abzweig n. Krebs, süd-östl. Barockgarten	o	▲
Nr. 10 – 70,6 ha Pirna, südl. 172a, nördl. Seidewitztal	▲	▲
Nr. 11 – 16,0 ha Pirna, nördl. K8772 Dippoldiswalder Str.	▼	▲
Nr. 12 – 21,0 ha Pirna, südl. K8772 / nördl. B 172a	▼	▲

Chancen / Stärken / Potenziale

+ Die in der Fortschreibung des Regionalplanes entfallenden Vorbehaltsgebiete zeigen gerade im Bereich der Ortslage Krebs und des Eulengrundes in ihrer derzeitigen Darstellung wichtige Pufferzonen zu diesen beiden schutzbedürftigen Bereichen auf. Im Rahmen einer Gebietsentwicklung können diese Pufferzonen im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen doch noch geschaffen werden.
+ Der Konflikt im Bereich der Fläche 12 mit einer Überlagerung von Landschaftsschutz und Vorranggebiet Natur und Landschaft relativiert sich durch die aktuelleren Beeinträchtigungen im Rahmen der beiden Straßenbauvorhaben B 172 a sowie Pirna Südumfahrung. Der Konflikt kann über intensive Aufwertungen angrenzender Flächen minimiert werden.

Risiko / Schwächen

– Der Konflikt im Bereich der Fläche 11 mit der Überlagerung von Landschaftsschutzgebiet sowie Vorranggebiet Natur und Landschaft ist erheblich und wird nicht durch die ohnehin bereits gebauten Straßen relativiert

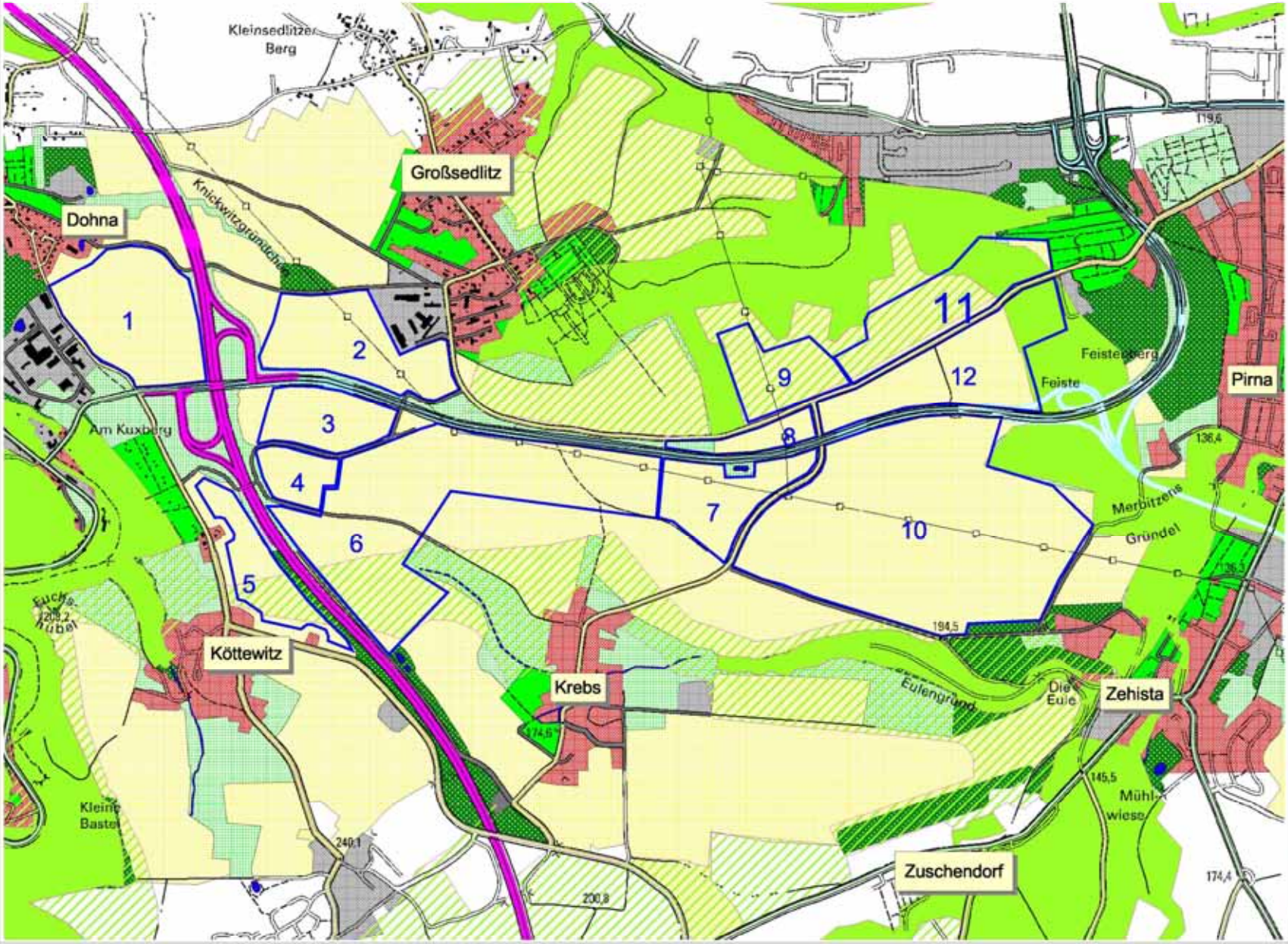
Fazit

Konflikte bestehen derzeit bei den östlichen Teilen der Flächen 11 und 12. Durch die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes entschärfen sich diese. Eine Stärkung von Biotopverbund- und Schutzfunktionen kann im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen konkret erfolgen.

Karte 5: Vorrang- / Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft

[2] **Vorranggebiete** sind Gebiete, die für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Nutzungen, Funktionen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind (s. § 7 Abs. 4 Nr. 1 ROG). Vorranggebiete sind Ziele der Raumordnung (s. § 3 Nr. 2 ROG).

Machbarkeitsstudie 'Feistenberg'



der Städte

Dohna Heidenau Pirna

erstellt durch:

Kasparetz-Kuhlmann GmbH
Architektur- und Ingenieurbüro
Tel.: 03592/500 515 www.kasparetz.de

Projektsteuerung:

Stadt **Entwicklungsgesellschaft Pirna** mbH

Ausweisung nach Regionalplan 2009

- Vorranggebiet Natur und Landschaft
- Vorbehaltgebiet Natur und Landschaft
- Potenzialfläche mit Nummer u. Flächenangabe

- Autobahn
- Staatsstraße
- Bundesstraße
- Kreisstraße
- Südumfahrung Pirna, in Bau

Grundkarte n. Topografischer Karte

- Wohngebiet
- vorh. Gewerbe
- Wald
- Wiese
- Acker

Karte 5

Thema:
Vorrang- / Vorbehaltsgebiete Natur u. Landschaft

Maßstab:
1:15.000

01.03.2017

2.3.2 Vorrang- / Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft

Bestand

Vorranggebiete Landwirtschaft bestehen im Regionalplan 2009 im UG nicht.

Im Untersuchungskorridor „Feistenberg“ wird eine zusammenhängende Fläche südlich der B172a als **Vorbehaltsgebiet** Landwirtschaft ausgewiesen.

Die 2. Fortschreibung des Regionalplanes (Stand 2/2017) sieht die Höherstufung aller Vorbehaltsgebiete zu Vorranggebieten vor. Damit einher geht die erhöhte Konfliktträchtigkeit mit einer nicht landwirtschaftsgebundenen Nutzung.

Konflikte

Die Fläche 10 als größte zusammenhängende Potenzialfläche von ca. 70 ha ist unmittelbar von dieser Ausweisung betroffen. Eine bauliche Inanspruchnahme widerspricht der derzeitigen regionalplanerischen Festsetzung als Vorbehaltsgebiet.

Durch die 2. Fortschreibung des Regionalplanes verstärkt sich der Konflikt auf Fläche 10.

Gut: ▲ **Mittel: O** **Schlecht: ▼**	Konflikt Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft **Regionalplan 2009**	Konflikt Vorrang gebiet **2. Fortschreibung** Regionalplan
Nr. 1 – 20,7 ha Erweiterung GE 'Dohna Gewerbering'	▲	▲
Nr. 2 – 17,3 ha Dohna- Schilfteichweg / Neubauernweg	▲	▲
Nr. 3 – 9,3 ha Heidenau, südl. B172a	▲	▲
Nr. 4 – 4,9 ha Heidenau, südl. B172a / Kirchweg	▲	▲
Nr. 5 – 9,3 ha Dohna – östl. K877 , zur BAB 17	▲	▲
Nr. 6 – 47,5 ha Dohna – südl. B172a, nördl. Krebs	▲	▲
Nr. 7 – 11,7 ha Pirna – westl. K8771, nördlich Krebs	▲	▲
Nr. 8 – 4,0 ha Pirna, nördl. B172a, Abzweig K8772/K8771 n. Krebs	▲	▲
Nr. 9 – 9,8 ha Pirna, ggüb. Abzweig n. Krebs, süd-östl. Barockgarten	▲	▲
Nr. 10 – 70,6 ha Pirna, südl. 172a, nördl. Seidewitztal	O	▼
Nr. 11 – 16,0 ha Pirna, nördl. K8772 Dippoldiswalder Str.	▲	▲
Nr. 12 – 21,0 ha Pirna, südl. K8772 / nördl. B 172a	▲	▲

Chancen / Stärken / Potenziale

+ Ausgleich von Beeinträchtigungen für die Landbewirtschafter durch frühzeitige Kontaktaufnahme und Abstimmung sowie Beachtung der betrieblichen Erfordernisse.

Risiko / Schwächen

– Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes beinhaltet die pauschale Aufwertung der Vorbehaltsgebiete zu Vorranggebieten der Landwirtschaft, ohne das sich die Bedeutung und Qualität der vorhandenen Flächen verändert hätte. Die bisherige Einstufung als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft zeigt die bislang als geringer eingestufte Wertigkeit der Flächen für landwirtschaftliche Belange. Ein 'Ausscheiden' der größten Fläche 10 aufgrund des Konfliktes zur Regionalplanung stellt für die Suche nach einem Vorsorgestandort Gewerbe und Industrie ein erhebliches Risiko dar.

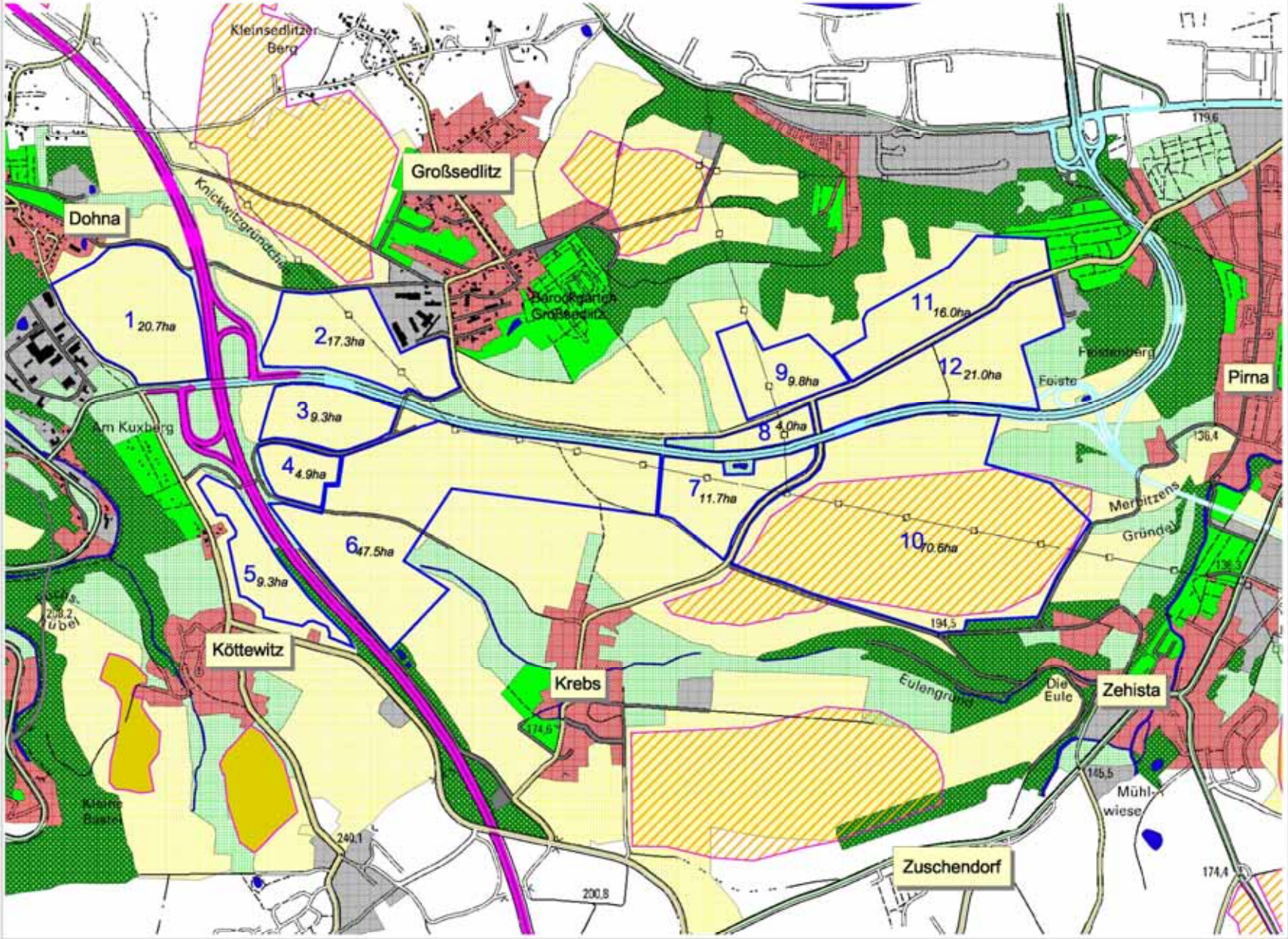
– Ein Zielabweichungsverfahren wird durch eine geplante bauliche Inanspruchnahme der Fläche 10 erforderlich.

Fazit

Der abzusehende Konflikt für Fläche 10 ist durch eine zeitnahe begründete Stellungnahme im Rahmen der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes zu entschärfen.

Karte 6: Vorrang- / Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft

Machbarkeitsstudie 'Feistenberg'



0 500 Meter

der Städte

Dohna Heidenau Pirna

erstellt durch:

Kasparetz-Kuhlmann GmbH
Architektur- und Ingenieurbüro
Tel.: 03592/500 515 www.kasparetz.de

Projektsteuerung:

Stadt Entwicklungsgesellschaft Pirna mbH

Ausweisung nach Regionalplan 2009

- Vorranggebiet Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- Potenzialfläche

- Autobahn
- Staatsstraße
- Bundesstraße
- Kreisstraße
- Südumfahrung Pirna, in Bau

Grundkarte n. Topografischer Karte

- Wohngebiet
- vorh. Gewerbe
- Wald
- Wiese
- Acker

Karte 6

Thema:
Vorrang- / Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft

Maßstab:
1:15.000

01.03.2017

2.3.3 Grünzüge

Bestand

Regionale Grünzüge laut Regionalplan sind siedlungsnahe, zusammenhängende Bereiche des Freiraumes mit unterschiedlichen ökologischen Funktionen oder naturnahen Erholungsmöglichkeiten, die von Bebauung im Sinne einer Besiedlung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten sind.

Für das Untersuchungsgebiet Feistenberg bestehen im Regionalplan 2009 drei ausgewiesene Grünzüge: Nr. 117 'Pirna' bis 119. Sie besitzen in erster Linie eine hohe geologisch bedingte Grundwassergefährdung und dienen als Kaltluftentstehungsgebiet oder als Frisch – und Kaltluftbahn.

Ziel ist, den Grünanteil in der umgebenden Landschaft zu erhöhen, einer Verdichtung des Siedlungskörpers entgegen zu wirken und Funktionen des Naturhaushaltes zu sichern. Diese Flächenfestsetzungen bzw. Entwicklungsziele sind im Rahmen der untergeordneten Planungen zu berücksichtigen.

Konflikte

Die klimatische Bedeutung als Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiet und Abflussbahn ist insbesondere für die großflächigen, geneigten Landwirtschaftsflächen nördlich Zehista und Zuschendorf zu benennen. Deren Beeinträchtigungen sind vor allem durch die Potenzialfläche 10 anzuführen.

Die klimatische Bedeutung dieser Grünflächen wurde im Landschaftsplan Pirna detailliert und aufgrund bestehender Abflussbarrieren als weniger wirksam dargestellt. Zudem sind die zwischenzeitlich realisierten oder in Realisierung befindlichen Infrastrukturvorhaben (B172a und Ortsumfahrung Pirna) bei der Ausweisung der Grünzüge nicht berücksichtigt.

In der zurzeit erfolgenden Gesamtfortschreibung des Regionalplanes werden die genannten Grünzüge in der Darstellung entfallen. Damit entfällt auch der Konflikt zur Inanspruchnahme der Fläche 10.

Gut: ▲ Mittel: O Schlecht: ▼	**Konflikt Grünzug Regionalplan 2009**	**Konflikt Grünzug Fortschreibung Regionalplan**
Nr. 1 – 20,7 ha Erweiterung GE 'Dohna Gewerbering'	▲	▲
Nr. 2 – 17,3 ha Dohna- Schilfteichweg / Neubauernweg	▲	▲
Nr. 3 – 9,3 ha Heidenau, südl. B172a	▲	▲
Nr. 4 – 4,9 ha Heidenau, südl. B172a / Kirchweg	▲	▲
Nr. 5 – 9,3 ha Dohna – östl. K877 , zur BAB 17	▲	▲
Nr. 6 – 47,5 ha Dohna – südl. B172a, nördl. Krebs	▲	▲
Nr. 7 – 11,7 ha Pirna – westl. K8771, nördlich Krebs	▲	▲
Nr. 8 – 4,0 ha Pirna, nördl. B172a, Abzweig K8772/K8771 n. Krebs	▲	▲
Nr. 9 – 9,8 ha Pirna, ggüb. Abzweig n. Krebs, süd-östl. Barockgarten	▲	▲
Nr. 10 – 70,6 ha Pirna, südl. 172a, nördl. Seidewitztal	▼	▲
Nr. 11 – 16,0 ha Pirna, nördl. K8772 Dippoldiswalder Str.	▲	▲
Nr. 12 – 21,0 ha Pirna, südl. K8772 / nördl. B 172a	▲	▲

Chancen / Stärken / Potenziale

\+ keine

Risiko / Schwächen

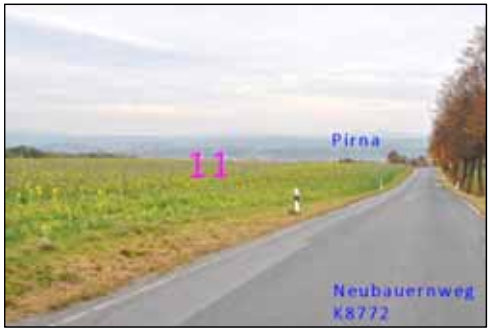
– keine

Fazit

Die Inanspruchnahme der Flächen ist ohne Beeinträchtigung von Grünzügen nach Regionalplan möglich.

Karte 4 zeigt die Grünzüge nach Regionalplan.

Photoübersicht zu den Flächen:



2.3.4 Vorsorgestandorte Industrie und Gewerbe

Bestand

Regional und überregional bedeutsame **Vorsorgestandorte für Industrie und Gewerbe** sind laut Regionalplanung 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 Regionalplan als **'Vorranggebiet**[3] **Großansiedlung Industrie und Gewerbe'** [vgl. Karte Raumnutzung Regionalplan 2009] ausgewiesen.

Das Untersuchungsgebiet mit rund 250 ha Fläche wurde bislang regionalplanerisch nicht als 'Vorranggebiet Großansiedlung Industrie und Gewerbe' im Sinne der Raumordnung ausgewiesen. Demnach gibt es im Großraum Dresden bislang sieben Vorranggebiete (VR) für Großansiedlungen:

- VR Großansiedlung westlich Niederottendorf, Neustadt i. Sa., 44 ha
- VR Großansiedlung südlich Langenwolmsdorf, Stolpen, 71 ha
- **VR Großansiedlung südlich Dohma, Bahretal/Dohma, 51 ha**
- **VR Großansiedlung östlich Dippoldiswalde, Dippoldiswalde, 33 ha**
- VR Großansiedlung westlich Kesselsdorf, 30 ha
- VR Großansiedlung östlich Wilsdruff, 54 ha
- VR Großansiedlung westlich Wilsdruff, 54 ha

Das Untersuchungsgebiet 'konkurriert' daher mit o.g. Gebieten, insbesondere für den Raum 'Oberes Elbtal' mit den ausgewiesenen Vorranggebieten in Dippoldiswalde und Dohma.

Laut Ziel der Regionalplanung kann die Ausformung der 'Vorranggebiete Großansiedlung Industrie und Gewerbe' im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nur bei nachgewiesenem Bedarf zur Ansiedlung einer konkreten gewerblichen Großinvestition erfolgen. Eine Inanspruchnahme zur Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe, auch nur in Teilen der Fläche, ist nicht zulässig. Zudem besteht der Grundsatz, dass die Einrichtung von interkommunalen Gewerbegebieten verstärkt anzustreben ist.

Konflikte

Regional betrachtet gibt es durch die Potenzialflächen zwar eine Standortkonkurrenz zu den Vorranggebieten südlich Dohma und in Dippoldiswalde, letztendlich stellt das 'Untersuchungsgebiet Feistenberg' aber mit seiner Alleinstellung an der BAB A17 eine attraktive Angebotsergänzung für die Bindung potenzieller Großansiedler dar.

Chancen / Stärken / Potenziale

+ Das Untersuchungsgebiet liegt unmittelbar an der BAB A17, mit direktem BAB-Anschluss. Damit besteht eine Alleinstellung auf der überregionalen Verbindungsachse Dresden – Prag. Die Entfernungen betragen 135 km nach Prag und 25 km nach Dresden.
+ Es bestehen sehr gute Vermarktungschancen durch Lage, Anbindung und Alleinstellung des Gebietes
+ Im Gebiet könnten rund 50 ha ausschließlich als Vorranggebiet vorgehalten werden und zudem wären weitere 80 ha unmittelbar für weitere Gewerbeansiedlungen und zur Deckung regionalen Bedarfs verfügbar.
+ Darüber hinaus besteht eine sehr gute Anbindung an die BAB A4 über die Anschlussstelle Dresden-West in Richtung Westen (BAB nach Leipzig, Chemnitz usw.) und über die in Bau befindliche S177 in Richtung BAB A4 über Radeberg in Richtung Polen und Berlin.

Risiko / Schwächen

– Das Untersuchungsgebiet konkurriert im Bereich 'Oberes Elbtal' mit den Vorranggebieten südlich Dohma und Dippoldiswalde.

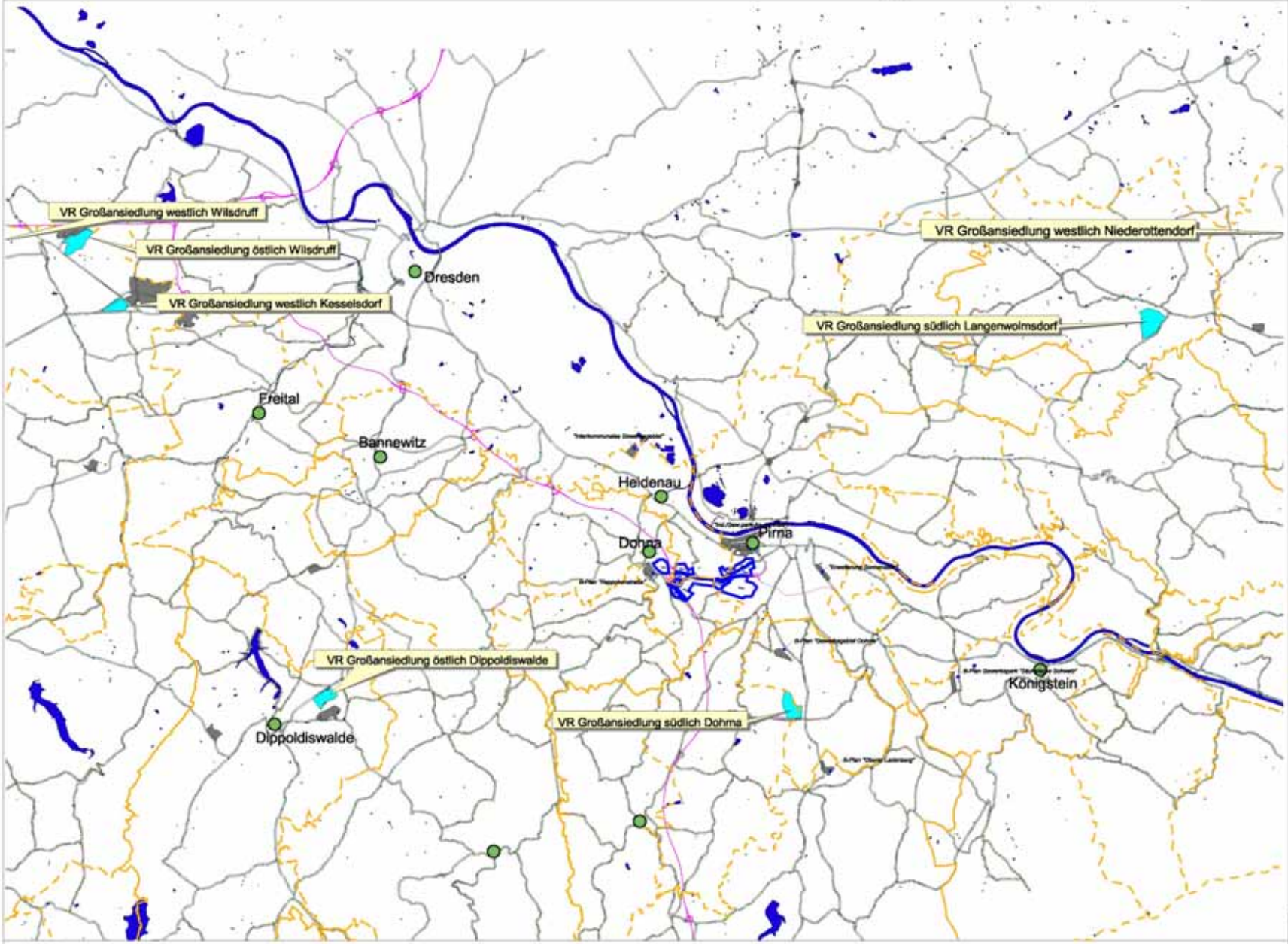
Fazit

Durch die Lagegunst in Folge des Autobahnbaus A17 sowie der B172 a und der Südumfahrung Pirna stellen die Flächen des Untersuchungsraumes potenziell eine sehr gute Ergänzung der im Raum Dresden bereits bestehenden Vorranggebiete Großansiedlung dar. Die Chancen für eine gewerblich- industrielle Entwicklung des östlichen Landkreises SSOE steigen erheblich durch eine Vorrangfläche mit den Anbindungsqualitäten des Gebietes am Feistenberg. Die Potenzialflächen im Ergebnis der Machbarkeitsstudie bieten zahlreiche Standortvorteile und stellen ein alternatives Vorsorgegebiet für Großansiedlungen Industrie und Gewerbe dar.

Karte 7: Vorranggebiete Großansiedlung Industrie und Gewerbe

[3] **Vorranggebiete** sind Gebiete, die für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Nutzungen, Funktionen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind (s. § 7 Abs. 4 Nr. 1 ROG). Vorranggebiete sind Ziele der Raumordnung (s. § 3 Nr. 2 ROG).

Machbarkeitsstudie 'Feistenberg'



der Städte

Dohna Heidenau Pirna

erstellt durch:

Kasparetz-Kuhlmann GmbH
Architektur- und Ingenieurbüro
Tel.: 03592/500 515 www.kasparetz.de

Projektsteuerung:

Stadt **Entwicklungsgesellschaft Pirna** mbH

Ausweisung nach Regionalplan 2009

- Vorranggebiet Großansiedlung Industrie und Gewerbe
- Potenzialflächen 'Feisteberg'
- Gemeindegrenze

Karte **7**

Thema:
Vorranggebiete Großansiedlung Industrie u. Gewerbe

Maßstab:
1:150.000 01.03.2017

2.4 Relief / Ebenheit

Bestand

Die naturräumliche Lage am Feistenberg bringt eine beachtliche Reliefenergie mit sich, so dass eine differenzierte Betrachtung für großflächige und ebene Gewerbeansiedlungen erforderlich ist. Die Hangneigung im Überblick:

Fläche	Gefälle/Steigung Durchschnitt in %
1	7,5
2	5,7
3	3,3
4	10
5	7,5
6	10 / 8,6
7	1,67
8	2,5
9	2,5
10	3,5/4,5
11	3,13
12	2,86
Gemäß Regionalplanung: kritische Hangneigung bei > 5 %	

Konflikte

Die Neigung der Fläche 4 und in Teilen der Fläche 6 beträgt um 10 %, so das hier von einer für eine großflächige Bebauung ungeeigneten Ebenheit zu sprechen ist.

Die Flächen 1, 2, 5 und in Teilen Fläche 6 weisen zwar Neigungen über 5 % auf, diese könnten aufgrund der großen Hanglängen von 400-500 m mittels einer stufenartigen Anordnung gemildert werden. Ihre Eignung ist als mittel anzusehen.

Die Flächen 3 und 7 bis 12 weisen Neigungen zwischen 1,5 und 3,5 % auf und können ohne Abstriche für eine Bebauung genutzt werden.

Die gartendenkmalpflegerisch wertvollen Sichtachsen aus dem Barockgarten Großsedlitz (vgl. auch Karte 10) bedeuten eine Einschränkung der Nutzbarkeit vor allem der Potenzialfläche 7, aber auch für Teile der Flächen 6 und 10. Die Reliefanalyse zeigt, dass die südlich der B 172a liegenden Flächen zwar nach Südost geneigt sind und hier bereits ein Höhenunterschied von über 10 m zum Standort Barockgarten bestehen, aber dennoch Beschränkungen in der Höheentwicklung auf diesen potenziellen Bauflächen zu erwarten sind. Eine Freihaltung der Sichtachsen von visuellen Barrieren ist unabdingbar.

Gut: ▲ **Mittel:** o **Schlecht:** ▼	Ebenheit
Nr. 1 – 20,7 ha Erweiterung GE 'Dohna Gewerbering'	o
Nr. 2 – 17,3 ha Dohna- Schilfteichweg / Neubauernweg	o
Nr. 3 – 9,3 ha Heidenau, südl. B172a	▲
Nr. 4 – 4,9 ha Heidenau, südl. B172a / Kirchweg	▼
Nr. 5 – 9,3 ha Dohna – östl. K877 , zur BAB 17	o
Nr. 6 – 47,5 ha Dohna – südl. B172a, nördl. Krebs	o/▼
Nr. 7 – 11,7 ha Pirna – westl. K8771, nördlich Krebs	▲
Nr. 8 – 4,0 ha Pirna, nördl. B172a, Abzweig K8772/K8771 n. Krebs	▲
Nr. 9 – 9,8 ha Pirna, ggüb. Abzweig n. Krebs, süd-östl. Barockgarten	▲
Nr. 10 – 70,6 ha Pirna, südl. 172a, nördl. Seidewitztal	▲
Nr. 11 – 16,0 ha Pirna, nördl. K8772 Dippoldiswalder Str.	▲
Nr. 12 – 21,0 ha Pirna, südl. K8772 / nördl. B 172a	▲

Chancen / Stärken / Potenziale

+ Großflächige Entwicklungsflächen mit nur schwachen Hangneigungen in einer Mittelgebirgslandschaft mit hoher Reliefenergie vorhanden.
+ Nutzung der Höhenabstufungen zu Konfliktvermeidung und -minimierung u.a. zur Freihaltung von Sichtachsen und zur städtebaulich hochwertigen Standortgestaltung.

Risiko / Schwächen

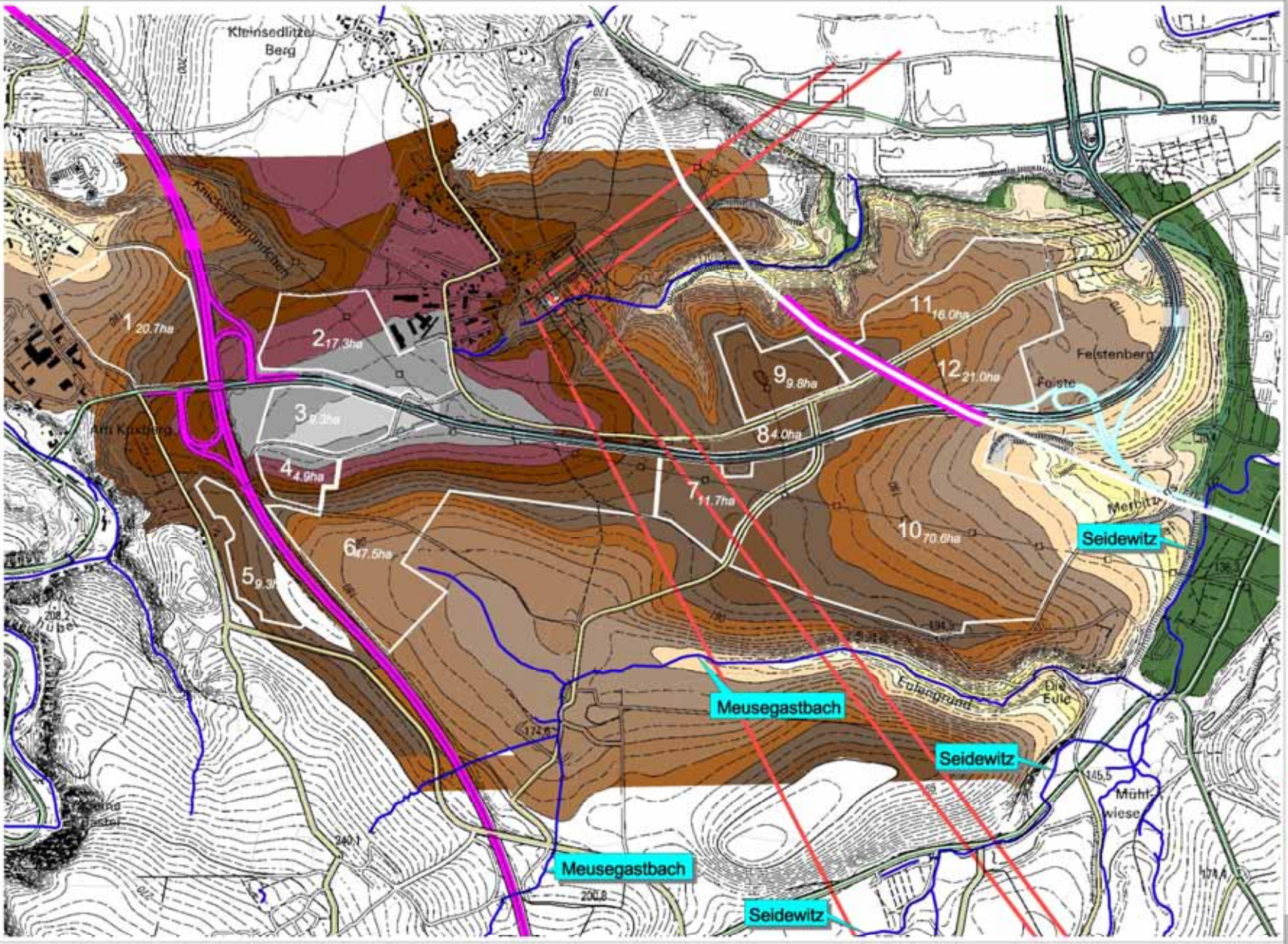
– Für Teilflächen sind Beschränkungen in der Höhenentwicklung von Gebäuden zwingend
– Um Bodenabtragungen durch Niederschlagswasser zu vermeiden, sind auf allen baulich in Anspruch genommenen Flächen geeignete Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Fazit

Potenzielle Gewerbeflächen sollten zur wirtschaftlichen Erschließung und günstigen Vermarktung ein hohes Maß an Ebenheit aufweisen. Am Feistenberg sind neben Flächen mit hoher Reliefenergie auch umfangreiche Flächen mit weniger als 5 % Neigung vorhanden. Die natürliche Reliefenergie des Gebietes kann als Chance für eine städtebauliche Gestaltung genutzt werden.

Karte 8: Relief

Machbarkeitsstudie 'Feistenberg'



0 500 Meter

der Städte

Dohna Heidenau Pirna

erstellt durch:
Kasparetz-Kuhlmann GmbH
Architektur- und Ingenieurbüro
Tel.: 03592/500 515 www.kasparetz.de

Projektsteuerung:
Stadt Entwicklungsgesellschaft Pirna mbH

Relief
- 215-220
- 210-215
- 205-210
- 200-205
- 195-200
- 190-195
- 185-190
- 180-185
- 175-180
- 170-175
- 165-170
- 160-165
- 155-160
- 150-155
- 145-150
- 140-145
- 135-140
- 130-135

anthropogene Veränderung

Sichtachse Barockgarten

- Autobahn
- Staatsstraße
- Bundesstraße
- Kreisstraße
- Südumfahrung Pirna, in Bau

Karte 8

Thema:
Relief

Maßstab:
1:15.000

01.03.2017

2.5 Kaltluftentstehung und -abflussbahnen

Bestand

Die im Regionalplan bereits kleinmaßstäbig wiedergegebene Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, wird durch den Landschaftsplan der Stadt Pirna genauer untersetzt. Kaltluft entsteht aufgrund des täglichen Temperaturwechsels vorwiegend über dem Offenland. Hauptentstehungsgebiete für Kaltluft-Abflussrinnen sind dabei flach bis leicht geneigte Grünländer (Wiesen oder Weiden) oder Ackerflächen mit einer Neigung von mindestens 3-4 %. Eine hohe Kaltluftproduktion im Gebiet weisen demnach Ackerflächen und -brachen, und Grünländer auf. Schon Ruderal- oder Staudenfluren, Halbtrockenrasen oder Gartenanlage sind nur Flächen mittlerer Kaltluftproduktion.

Neben dem Kaltluftentstehungsgebiet sind Abflussbahnen mit ausreichender Reliefenergie erforderlich, damit sich die Wohlfahrtswirkung für eine Siedlung entwickeln kann. Diese potenziellen Abflussrinnen sind in Karte 8 verzeichnet. Entscheidend ist zudem, ob eine Belastungssituation im Siedlungsbereich vorhanden ist, um eine Wohlfahrtswirkung entfalten zu lassen. Darüber hinaus muss die Abflussbahn auch unverbaut und hindernisfrei sein. Im Bereich dörflicher oder offener Siedlungsformen ist nicht von einer Belastung des Lokalklimas auszugehen.

Konflikte

Im Stadtkerngebiet von Pirna (ca. 2 km Entfernung) bestehen 'Wärmeinseln', die durch ein stark verändertes Lokalklima gekennzeichnet sind (z.B. geringe nächtliche Abkühlung, fehlende Windzirkulation). Aufgrund bereits vorhandener baulicher Barrieren und Strömungshindernisse ist eine ausgleichende Wirkung durch Kaltluftströmungen vom Feistenberg in die Innenstadt unwahrscheinlich. Zumal die eingeschränkte Wirkung bereits vor Errichtung der B 172a und der Südumfahrung Pirna bestand (vgl. Landschaftsplan Stadt Pirna).

Im Untersuchungsgebiet sind die Potenzialflächen 10 sowie 11 und 12 für die Kaltluftentstehung und deren Abfluss relevant. Bei einer Inanspruchnahme der Flächen ist durch die Ausgestaltung des Gebietes eine (lokal beschränkte) Klimabeeinflussung zu vermeiden.

Die Flächen 1 und 6 sind aufgrund ihres unmittelbaren Kontakts zur vorhandenen Wohnbebauung empfindlich für lokalklimarelevante Veränderungen. Hier besteht eine erhöhte Empfindlichkeit, so dass effektive Grünmaßnahmen (z.B. Abpflanzungen) erforderlich werden.

Die Lage des Untersuchungsgebietes im Südwesten der Stadt Pirna ist aufgrund der häufigen Windrichtung ('südwestliche böhmische Winde') prädestiniert, luftklimatische Belastungssituationen für das Stadtgebiet zu erzeugen. Bei der Flächenentwicklung sind vorbeugende, klimarelevante Maßnahmen (z.B. Vermeidung Flächenversiegelungen, Begrünungen, Niederschlagsversickerungen) vorzusehen.

Gut: ▲ **Mittel:** o **Schlecht:** ▼	Konflikt Klima
Nr. 1 – 20,7 ha Erweiterung GE 'Dohna Gewerbering'	o
Nr. 2 – 17,3 ha Dohna- Schilfteichweg / Neubauernweg	▲
Nr. 3 – 9,3 ha Heidenau, südl. B172a	▲
Nr. 4 – 4,9 ha Heidenau, südl. B172a / Kirchweg	▲
Nr. 5 – 9,3 ha Dohna – östl. K877 , zur BAB 17	▲
Nr. 6 – 47,5 ha Dohna – südl. B172a, nördl. Krebs	o
Nr. 7 – 11,7 ha Pirna – westl. K8771, nördlich Krebs	▲
Nr. 8 – 4,0 ha Pirna, nördl. B172a, Abzweig K8772/K8771 n. Krebs	▲
Nr. 9 – 9,8 ha Pirna, ggüb. Abzweig n. Krebs, süd-östl. Barockgarten	▲
Nr. 10 – 70,6 ha Pirna, südl. 172a, nördl. Seidewitztal	o
Nr. 11 – 16,0 ha Pirna, nördl. K8772 Dippoldiswalder Str.	▲
Nr. 12 – 21,0 ha Pirna, südl. K8772 / nördl. B 172a	▲

Chancen / Stärken / Potenziale

\+ keine

Risiko / Schwächen

– Lokalklimatisch sind Einschränkungen von Kaltluftabflüssen zu erwarten, jedoch ohne eine veränderte Wohlfahrtswirkung auf Belastungsgebiete aufgrund der Entfernung und bestehenden Vorbelastungen.

– Aufgrund der Südwestlage des Untersuchungsgebietes sind keine stark emittierende Anlagen anzusiedeln, um luftklimatische Belastungssituationen im Stadtgebiet Pirna zu vermeiden.

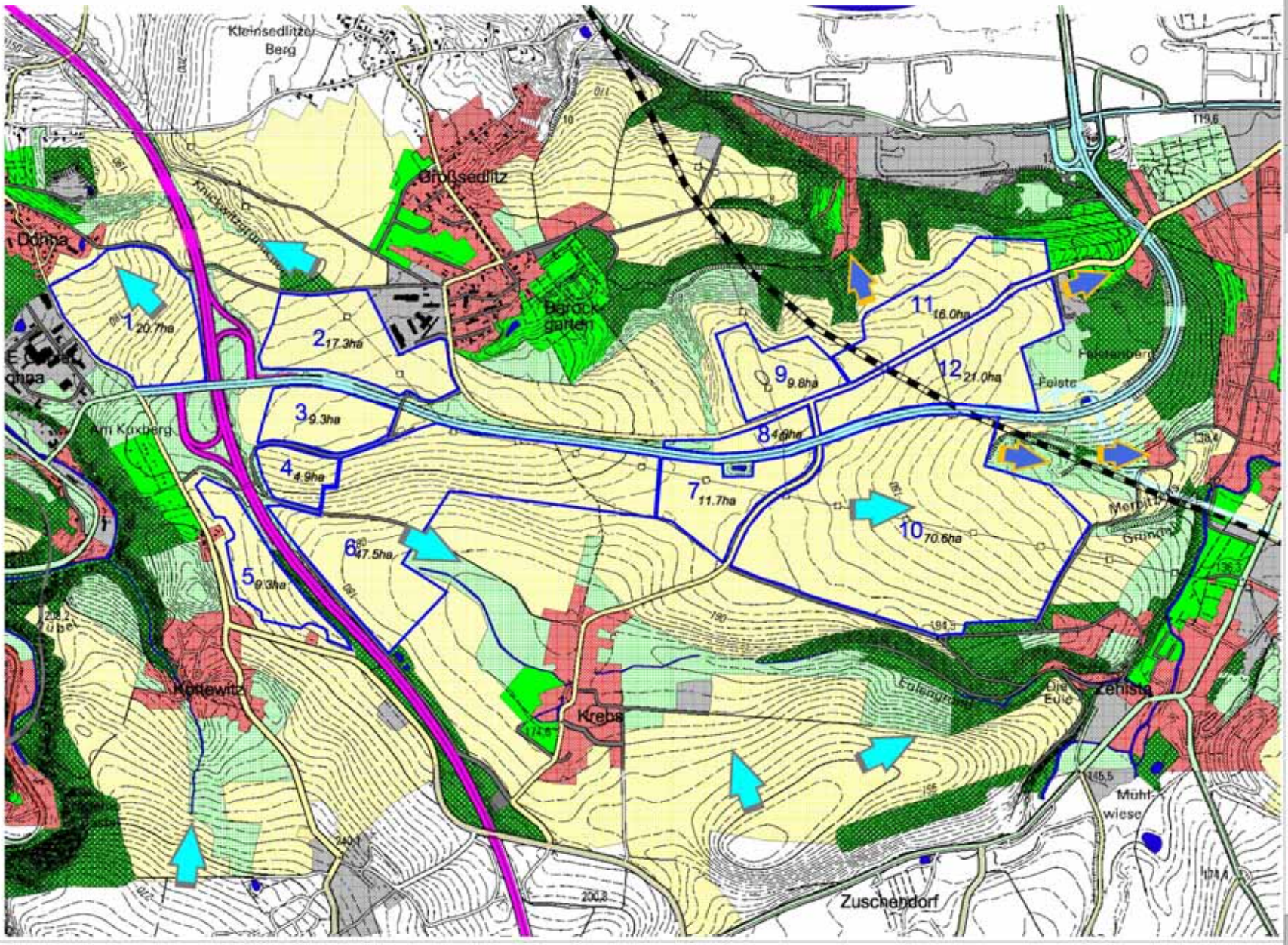
Fazit

Die Inanspruchnahme der Potenzialflächen bringt ohne Zweifel lokalklimatische Veränderungen für das Gebiet selbst mit sich. Auswirkungen auf Nachbargebiete sind (bei Berücksichtigung lokalklimatischer Gestaltungsgrundsätze) nicht zu erwarten.

In Benachbarung zu Wohnbebauung sind räumlich begrenzte Grünmaßnahmen zur Kompensation von lokalklimatischen Beeinträchtigungen erforderlich.

Karte 9: Kaltluft

Machbarkeitsstudie 'Feistenberg'



0 500 Meter

der Städte

Dohna Heidenau Pirna

erstellt durch:

Kasparetz-Kuhlmann GmbH
Architektur- und Ingenieurbüro
Tel.: 03592/500 515 www.kasparetz.de

Projektsteuerung:

Stadt Entwicklungsgesellschaft Pirna mbH

Kaltluftbahn n. Landschaftsplan

Kaltluftbahn n. Regionalplan

Potenzialflächen
mit Nummer u. Flächenangabe

- Autobahn
- Staatsstraße
- Bundesstraße
- Kreisstraße
- Südumfahrung Pirna, in Bau

Grundkarte n. Topografischer Karte

- Wohngebiet
- vorh. Gewerbe
- Wald
- Wiese
- Acker

Karte 9

Thema:

Kaltluft

Maßstab:

1:15.000

01.03.2017

2.6 Denkmalschutz / Archäologie

Bestand

Im Untersuchungsgebiet 'Feistenberg' existiert das Denkmalschutzgebiet nach SächsDSchG für die Sachgesamtheit Barockgarten Großsedlitz. Kulturdenkmale im Sinne des § 2 des SächsDSchG sind von Menschen geschaffene Sachen, Sachgesamtheiten, Teile und Spuren von Sachen einschließlich ihrer natürlichen Grundlagen, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen oder landschaftsgestaltenden Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt. Die Veränderung, auch der Umgebung, bedarf der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Zudem existieren 5 Sichtachsen aus dem Park in die umgebende Landschaft, die es zu erhalten und vor optischen Barrieren zu schützen gilt. Die Unterlagen zum Denkmal- und Umgebungsschutz von 1984 wurden auf den aktuellen Kartenstand übertragen und in der Karte 10 dargestellt.

Archäologische Schutzgebiete sind verschiedentlich im Gebiet vorhanden (vgl. Karte 10). Es ist zu bemerken, dass der Bestand an archäologischen Denkmalen tatsächlich wesentlich umfangreicher sein kann, da das Gebiet Teil einer archäologisch vielschichtig geprägten Kulturlandschaft ist.

Konflikte

Die Flächen 6 und 7 und im westlichen Teil der Fläche 10 werden von den südlichen Sichtachsen aus dem Barockgarten tangiert. Bereits der Neubau der B 172a wurde durch einen nördlich gelegenen Sichtschutzwall abgeschirmt, um sichtbare Verkehrsbewegungen aus dem Sichtfeld vom Barockgarten fernzuhalten. Aufgrund der topografischen Bedingungen senkt sich die B172a zwar leicht unter den Sichtachsen nach Süden ab, dennoch ist eine bauliche Höhenentwicklung auf den genannten Flächen kritisch zu sehen.

In allen Siedlungsteilen ist bei Bodenbewegungen oder Abgrabungen allerdings mit Funden von archäologischer Relevanz zu rechnen, da an zahlreichen Stellen in der Vergangenheit archäologische Funde getätigt wurden. Nach § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz sind für Erdarbeiten, Bauarbeiten oder Gewässerbaumaßnahmen an einer Stelle, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, eine Genehmigung einzuholen. Im Bereich der auf dem beigefügten Plan eingetragenen Kulturdenkmale sollten Bodeneingriffe vermieden resp. auf ein Minimum reduziert werden, um die archäologische Substanz mit ihrem weitgefächerten und unersetzbaren Quellenwert nicht zu zerstören. Deshalb kann es nötig werden, im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen archäologische Voruntersuchungen durchzuführen.

Der Vorschlag zur Ausweisung eines Kulturdenkmalgebietes[1)] (vgl. Karte 10) umgrenzt ein weitaus größeres Gebiet als die Sachgesamtheit selbst. Es soll damit ein höherer Umgebungsschutz für das Kulturdenkmal erreicht werden.

Gut: ▲ **Mittel:** O **Schlecht:** ▼	Konflikt Denkmalschutz
Nr. 1 – 20,7 ha Erweiterung GE 'Dohna Gewerbering'	▲
Nr. 2 – 17,3 ha Dohna- Schilfteichweg / Neubauernweg	▲
Nr. 3 – 9,3 ha Heidenau, südl. B172a	▲
Nr. 4 – 4,9 ha Heidenau, südl. B172a / Kirchweg	▲
Nr. 5 – 9,3 ha Dohna – östl. K877 , zur BAB 17	▲
Nr. 6 – 47,5 ha Dohna – südl. B172a, nördl. Krebs	▲ ▼
Nr. 7 – 11,7 ha Pirna – westl. K8771, nördlich Krebs	▼
Nr. 8 – 4,0 ha Pirna, nördl. B172a, Abzweig K8772/K8771 n. Krebs	▲
Nr. 9 – 9,8 ha Pirna, ggüb. Abzweig n. Krebs, süd-östl. Barockgarten	▲
Nr. 10 – 70,6 ha Pirna, südl. 172a, nördl. Seidewitztal	▲ ▼
Nr. 11 – 16,0 ha Pirna, nördl. K8772 Dippoldiswalder Str.	▲
Nr. 12 – 21,0 ha Pirna, südl. K8772 / nördl. B 172a	▲

Chancen / Stärken / Potenziale

+ Die gartendenkmalpflegerische Bedeutung des Barockgarten Großsedlitz könnte auf die Umgebung insbesondere auf die städtebauliche und grünordnerische Gestaltung des Gebietes ausstrahlen. Erforderliche Grünmaßnahmen könnten so gestaltet werden, dass die räumliche Nähe des Barockgartens auch in dem gewerblichen Gebiet erkennbar wird.
+ Der Barockgarten bietet für Veranstaltungen Platz und Ausstattung, die auch für das neu zu entwickelnde Gebiet zu nutzen wären.
+ Die Erschließung des Barockgartens stellt sich gegenwärtig eher als umständlich dar. Eine verkehrliche Neuerschließung des Gebietes kann auch dem Besucherverkehr zuträglich sein.

Risiko / Schwächen

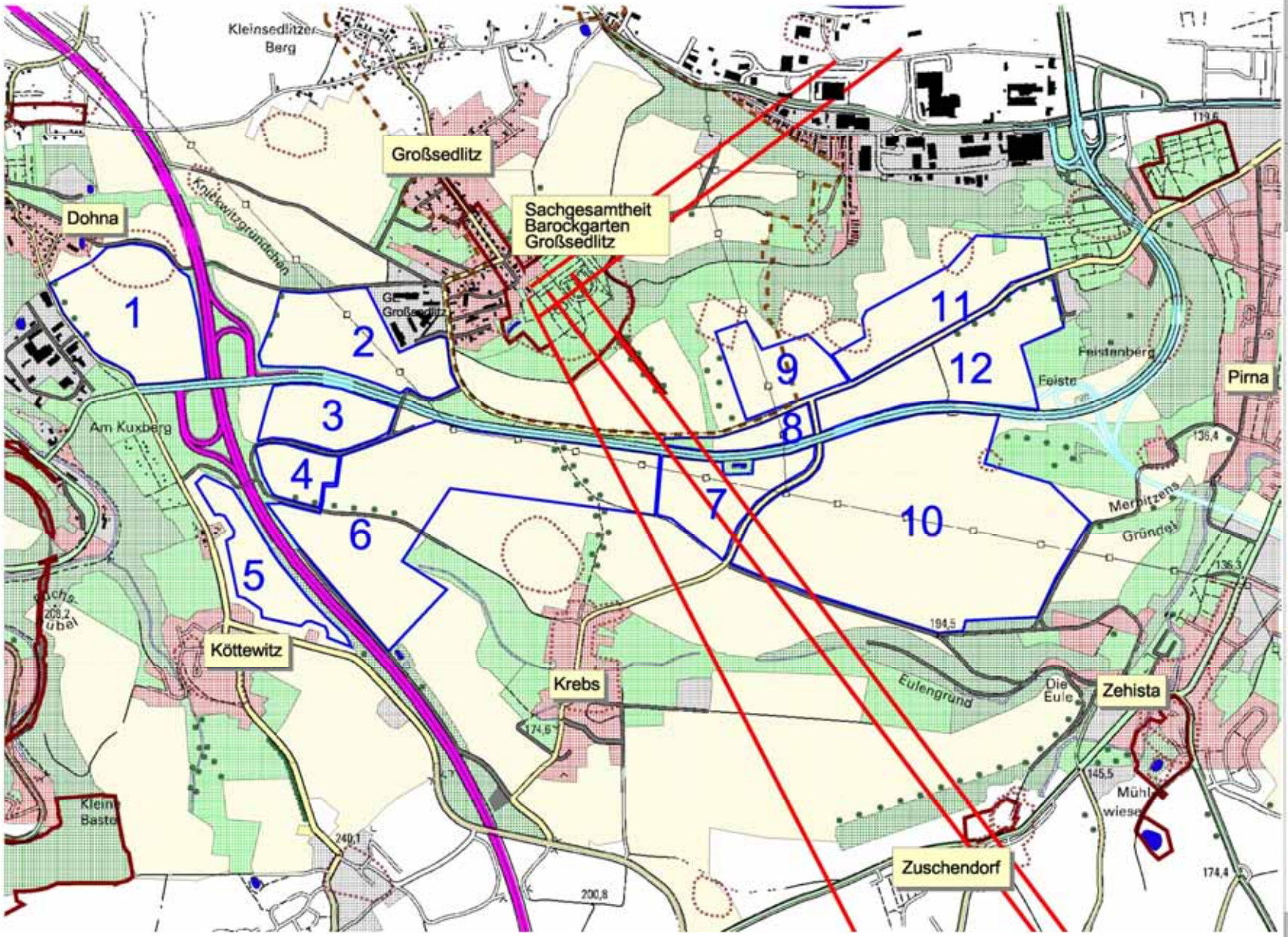
– Die Höhenentwicklung von Bauwerken auf den von den Sichtachsen tangierten Flächen 7 sowie 6 und 10 (teilweise) ist beschränkt. Die Anordnung von Frei- und Verkehrsflächen ist hierauf abzustimmen.

Fazit

Die Schutzwürdigkeit des Kulturdenkmales und seiner Umgebung bzw. Sichtachsen steht außer Frage. Die kulturhistorische und gartendenkmalpflegerische Bedeutung bietet die Chance, dies als Gestaltungsmotiv für eine städtebauliche Planung zu nutzen.

Karte 10: Denkmalschutz / Archäologie

Machbarkeitsstudie 'Feistenberg'



0 500 Meter

der Städte

Dohna Heidenau Pirna

erstellt durch:
Kasparetz-Kuhlmann GmbH
Architektur- und Ingenieurbüro
Tel.: 03592/500 515 www.kasparetz.de

Projektsteuerung:
Stadt Entwicklungsgesellschaft Pirna mbH

- Denkmalschutzgebiet nach SächsDSchG
- Zu erhaltende Sichtachse
- Archäologisches Schutzgebiet
- Vorschlag Abgrenzung Kulturdenkmalgebiet
- Potenzialflächen

- Autobahn
- Staatsstraße
- Bundesstraße
- Kreisstraße
- Südumfahrung Pirna, in Bau

Grundkarte n. Topografischer Karte

- Wohngebiet
- vorh. Gewerbe
- Wald
- Wiese
- Acker

Karte 10

Thema:
Denkmalschutz Archäologie

Maßstab.
1:15.000 01.03.2017

2.7 Gewässereinzug und Vorfluteigenschaften

Bestand

Das Gebiet ist in **5 Einzugsgebiete** geteilt, so dass grundsätzlich verschiedene Vorflutmöglichkeiten aus dem Untersuchungsgebiet selbst bestehen. Letztendlich entwässern natürlich alle Fließgewässer in die Elbe.

Die Böden im Untersuchungsgebiet sind als wenig versickerungsfähig einzustufen. Die Untersuchungen und Maßnahmen in den Hochwasserschutzkonzepten des Meusegastbaches der Müglitz, der Seidewitz und des Graben im Hospitalbusch zeigen das große Erfordernis und den hohen Aufwand zur Abführung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen, insbesondere um die Ortslagen von Krebs, Pirna Hospitalbusch und Pirna Zentrum zu schützen. Weitere Reservekapazitäten zur Ableitung oder Rückhaltung von Oberflächenwasser bestehen nicht.

Konflikte

Natürliche Rückhalte- und Ableitungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser in die vorhandenen Gewässer bestehen durch die starke Hangneigung nahezu keine. Der durch Versiegelung und Verdichtung verstärkten Abführung von Niederschlagswasser ist entgegenzuwirken. Dies kann in der Regel nur durch Rückhaltebecken ausreichender Dimension geschehen. Aufgrund der Flächendimensionen sind die Flächen 6 und 10 (rund 50 und 70 ha) besonders prekär. Die Errichtung von Regenrückhaltebecken und eine gedrosselte und zeitlich versetzte Ableitung mittels Regenüberlaufbecken sind erforderlich.

Ableitungsmöglichkeiten in die Fließgewässer (Müglitz, Meusegastbach, Graben Hospitalbach oder Seidewitz) sind konsequent mit den Vorgaben der entsprechenden Hochwasserschutzkonzepte abzugleichen und damit sehr begrenzt.

Insbesondere die Ortslage Krebs ist aufgrund ihrer Lage und der Topografie von einer Entwicklung der Flächen 4 und 6 betroffen.

Die Abstimmungs- und Genehmigungsverfahren zu den wasserrechtlich erforderlichen Maßnahmen sind als aufwändig anzusehen und in der Realisierung und dem Betrieb fachlich dauerhaft zu begleiten. Unter anderem ist die Höhe der jeweiligen Drosselspenden, die Überschreitungshäufigkeiten und alternative Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit den Genehmigungsbehörden festzulegen und zu evaluieren.

Gut: ▲ **Mittel:** O **Schlecht:** ▼	Konflikt
Nr. 1 – 20,7 ha Erweiterung GE 'Dohna Gewerbering'	▼
Nr. 2 – 17,3 ha Dohna- Schilfteichweg / Neubauernweg	▼
Nr. 3 – 9,3 ha Heidenau, südl. B172a	▼
Nr. 4 – 4,9 ha Heidenau, südl. B172a / Kirchweg	▼
Nr. 5 – 9,3 ha Dohna – östl. K877 , zur BAB 17	▼
Nr. 6 – 47,5 ha Dohna – südl. B172a, nördl. Krebs	▼
Nr. 7 – 11,7 ha Pirna – westl. K8771, nördlich Krebs	▼
Nr. 8 – 4,0 ha Pirna, nördl. B172a, Abzweig K8772/K8771 n. Krebs	▼
Nr. 9 – 9,8 ha Pirna, ggüb. Abzweig n. Krebs, süd-östl. Barockgarten	▼
Nr. 10 – 70,6 ha Pirna, südl. 172a, nördl. Seidewitztal	▼
Nr. 11 – 16,0 ha Pirna, nördl. K8772 Dippoldiswalder Str.	▼
Nr. 12 – 21,0 ha Pirna, südl. K8772 / nördl. B 172a	▼

Chancen / Stärken / Potenziale

\+ keine.

Risiko / Schwächen

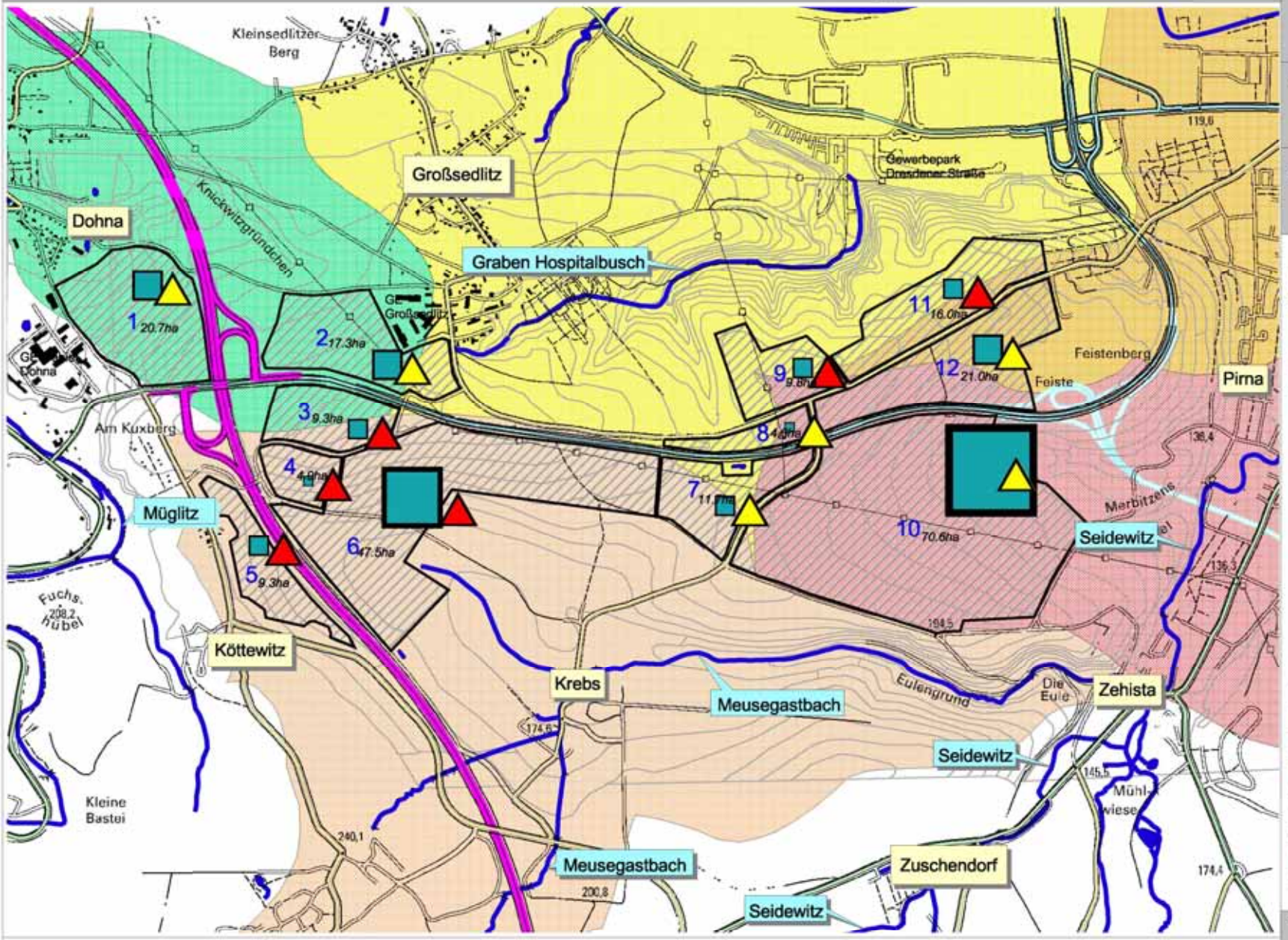
– Die Inanspruchnahme von 10 ha Baufläche zieht aufgrund der geringen Vorflut- und Versickerungskapazitäten in der Region die Errichtung von rund 1.600 m³ Rückhaltevolumen (Bauwerk von 30 x 30 x 2m) nach sich. Die Kosten für die technischen Bauwerke erhöhen die Erschließungskosten.

Fazit

Es sind umfangreiche Neuanlagen zur Regenwasserbewirtschaftung der neuen Flächen erforderlich. Sowohl von den Grundstücksflächen als auch von den Verkehrsflächen sind die Niederschläge mit temporärer Zwischenspeicherung Verdunstungsbecken oder gedrosselt den Vorflut zuzuleiten. Der Bau separater Rohrleitungen zur Ableitung ist wahrscheinlich.

Karte 11: Gewässereinzug und Vorfluteigenschaften

Machbarkeitsstudie 'Feistenberg'



der Städte

Dohna Heidenau Pirna

erstellt durch:

Kasparetz-Kuhlmann GmbH
Architektur- und Ingenieurbüro
Tel.: 03592/500 515 www.kasparetz.de

Projektsteuerung:

Stadt Entwicklungsgesellschaft Pirna mbH

Gewässerlauf

Einzugsgebiet
- Elbe
- Gottleuba
- Müglitz
- Meusegastbach
- Seidewitz

Einzugsgebiet Abschätzung nach Vorfluteigenschaften
- mittel geeignet
- schlecht geeignet

Rückhaltebemessung abgestuft nach Erfordernis

Potenzialfläche

- Autobahn
- Staatsstraße
- Bundesstraße
- Kreisstraße
- Südumfahrung Pirna, in Bau

Grundkarte n. Topografischer Karte
- Wohngebiet
- vorh. Gewerbe
- Wald
- Wiese
- Acker

Karte 11

Thema:
Gewässer - Einzugsgebiet Vorflut

Maßstab:
1:15.000

01.03.2017

2.8 Kompensationsmaßnahmen und -flächen

Bestand

Im Untersuchungsgebiet existieren durch die erfolgten Bauvorhaben (u.a. BAB A17, B172a, verschiedene B-Pläne) laut Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge diverse Kompensationsmaßnahmen. Eine vollständige Übersicht alle Ausgleichs- und Ersatzflächen liegt derzeit nicht vor, die Karte 11 zeigt den Stand der linearen und flächigen Maßnahmen mit Stand Januar 2017.

Es handelt sich sowohl um Aufforstungen und Gehölzpflanzungen als auch um abschnittsweiser Gewässerrenaturierung oder Extensivierungsmaßnahmen. In Einzelfällen wurden auch Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt.

Die in Anspruch zu nehmenden Flächen sind zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzte Flächen, auf denen keine ökologischen Kompensationsmaßnahmen festgelegt sein können.

Konflikte

Wesentliche Beeinträchtigungen oder Einschränkungen durch vorhandene Kompensationsmaßnahmen bestehen nicht.

Gut: ▲ **Mittel:** O **Schlecht:** ▼	**Konflikt zu Kompensationsflächen**
Nr. 1 – 20,7 ha Erweiterung GE 'Dohna Gewerbering'	▲
Nr. 2 – 17,3 ha Dohna- Schilfteichweg / Neubauernweg	▲
Nr. 3 – 9,3 ha Heidenau, südl. B172a	▲
Nr. 4 – 4,9 ha Heidenau, südl. B172a / Kirchweg	▲
Nr. 5 – 9,3 ha Dohna – östl. K877 , zur BAB 17	▲
Nr. 6 – 47,5 ha Dohna – südl. B172a, nördl. Krebs	▲
Nr. 7 – 11,7 ha Pirna – westl. K8771, nördlich Krebs	▲
Nr. 8 – 4,0 ha Pirna, nördl. B172a, Abzweig K8772/K8771 n. Krebs	▲
Nr. 9 – 9,8 ha Pirna, ggüb. Abzweig n. Krebs, süd-östl. Barockgarten	▲
Nr. 10 – 70,6 ha Pirna, südl. 172a, nördl. Seidewitztal	▲
Nr. 11 – 16,0 ha Pirna, nördl. K8772 Dippoldiswalder Str.	▲
Nr. 12 – 21,0 ha Pirna, südl. K8772 / nördl. B 172a	▲

Chancen / Stärken / Potenziale

\+ Die durch die Flächeninanspruchnahme erforderlichen neuen umfangreichen Kompensationsmaßnahmen können die bestehenden Grünmaßnahmen räumlich und funktional ergänzen. Unter Umständen ist auch eine ortsferne Ersatzmaßnahme mit Entsiegelungen oder Rückbau umsetzbar.

Risiko / Schwächen

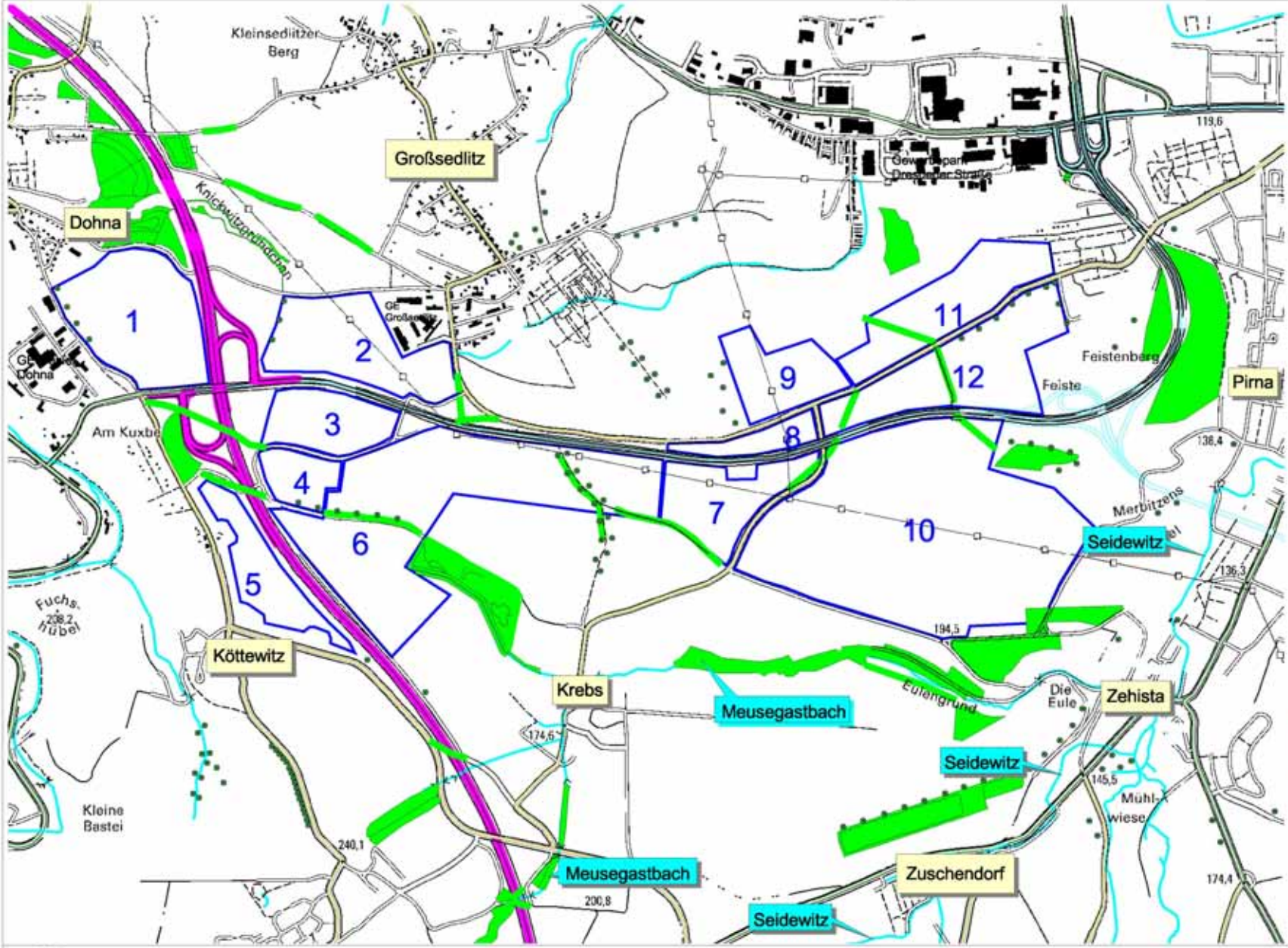
– Die erforderlichen Flächen für neue Kompensationsmaßnahmen sind aufgrund des zu erwartenden Umfangs kaum im Bereich der Potenzialflächen zu finden. Hierzu sind weitere Flächensondierungen erforderlich. Diese könnten sich durch die intensive Landnutzung als schwierig erweisen.

Fazit

Vorhandene Kompensationsmaßnahmen beschränken die Entwicklung der Flächen nicht.

Karte 12: Kompensationsflächen

Machbarkeitsstudie 'Feistenberg'



der Städte

Dohna Heidenau Pirna

erstellt durch:

Kasparetz-Kuhlmann GmbH
Architektur- und Ingenieurbüro
Tel.: 03592/500 515 www.kasparetz.de

Projektsteuerung:

Stadt **Entwicklungsgesellschaft Pirna** mbH

Kompensationsmaßnahmen zu
- BAB A17,
- B172a (2. BA)
- B-Plan Wohngebiet Dohna 'Schulwiese'

lineare Kompensationsmaßnahmen

flächige Kompensationsmaßnahmen

Potenzialfläche

Autobahn
Staatsstraße
Bundesstraße
Kreisstraße
Südumfahrung Pirna, in Bau

Karte **12**

Thema:
Kompensationsflächen und -maßnahmen

Maßstab:
1:15.000 01.03.2017

2.9 Eigentumsverhältnisse

Bestand

Die Eigentumsverhältnisse der Potenzialflächen sind gemischt. Rund 46 % der Flächen befinden sich in privatem Eigentum, 38 % im Eigentum von zwei örtlichen Agrarunternehmen. Der Bund hält mit der BVVG (Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH) rund 13 % Anteil an den Flächen, das Land Sachen, der Landkreis und die Kommunen selbst besitzen nur einen marginalen Anteil an den Flächen.

Die 134 ha Privatflächen splitten sich auf 34 Eigentümer, der größte Besitz beträgt rund 13 ha, die größte Fläche dabei rund 7 ha. Die Flächen dürften sich alle in der Verpachtung an Agrarbetriebe befinden. Genauere Angaben sind aus Datenschutzgründen zum derzeitigen Zeitpunkt nicht darstellbar.

Konflikte

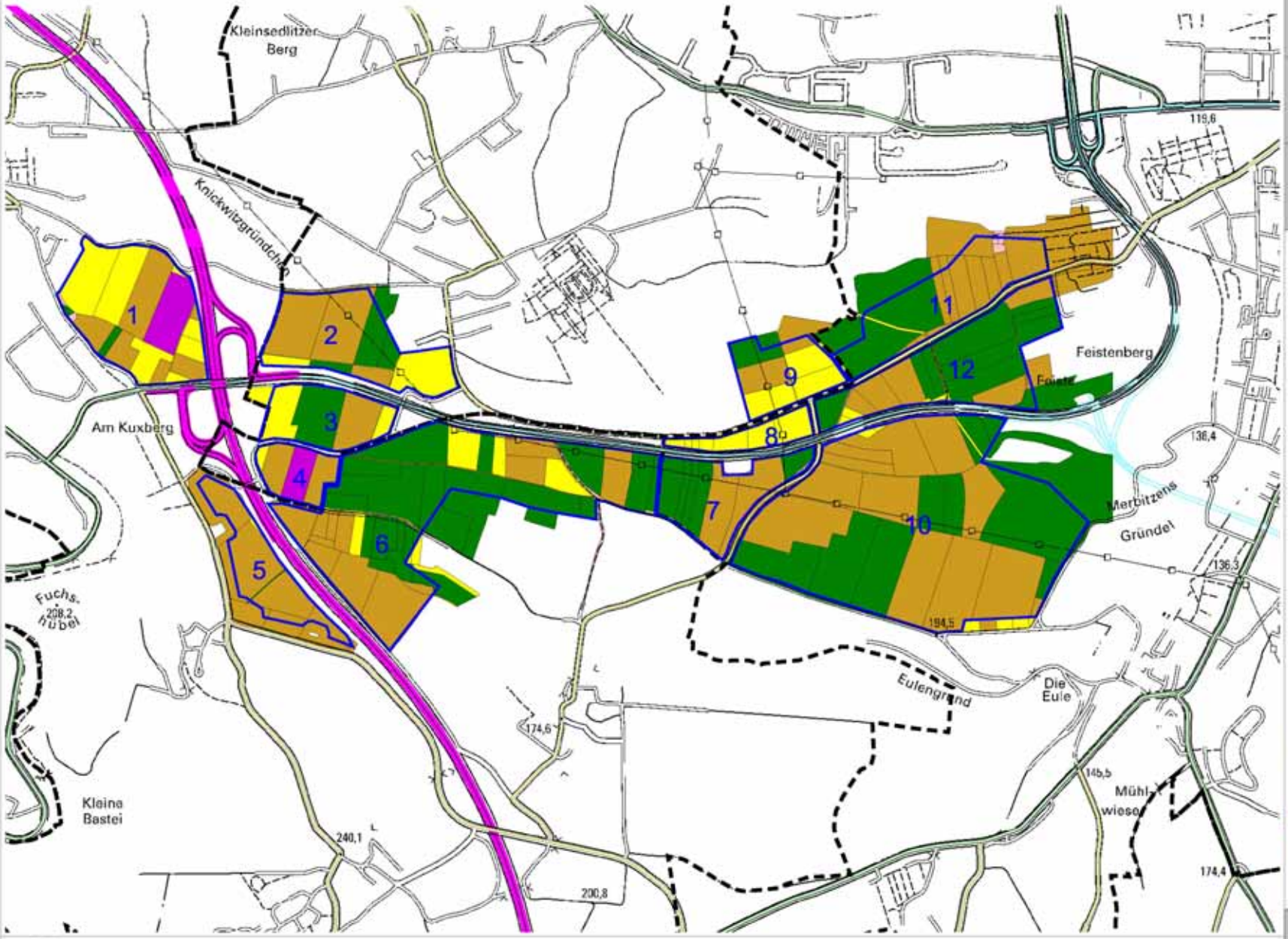
Die zwei örtlichen Agrarunternehmen 'Agrarproduktion Heidenau GmbH' mit rund 63 ha Flächeneigentum am Untersuchungsgebiet und die 'Agrarproduktivgenossenschaft Pirna –Cotta e.G.' mit ca. 50 ha Eigentumsflächen sind die größten betroffenen Unternehmen.

Fazit

Die kurzfristige Einbeziehung der Flächeneigentümer und vor allem der Flächennutzer ist für die Vermeidung von Konflikten ratsam.

Karte 13: Eigentumsverhältnisse nach Gruppen

Machbarkeitsstudie 'Feistenberg'



0 500 Meter

der Städte

Dohna Heidenau Pirna

erstellt durch:

Kasparetz-Kuhlmann GmbH
Architektur- und Ingenieurbüro
Tel.: 03592/500 515 www.kasparetz.de

Projektsteuerung:

Stadt Entwicklungsgesellschaft Pirna mbH

Eigentumsgruppen

- private Eigentümer (134 ha gesamt, 46%)
- Agrarbetriebe (112 ha gesamt, 38,6%)
- Bund (37,5 ha gesamt, 12,9%)
- Land Sachsen (5,2 ha gesamt, 1,8%)
- Kommunal (2 ha gesamt,0,7 %)
- Landkreis SSOE (0,05 ha gesamt)

Hinweis:
Da teilweise Flurstücke geschnitten werden, beträgt die Summe der Flächen rund 291 ha, ca. 50 ha mehr als die Potentialflächen)

- Potenzialflächen
- Gemeindegrenze

- Autobahn
- Staatsstraße
- Bundesstraße
- Kreisstraße
- Südumfahrung Pirna, in Bau

Karte 13

Thema:
Eigentumsverhältnisse nach Gruppen

Maßstab:
1:15.000 01.03.2017

2.10 Benachbarung Wohnen

Für die Grobabschätzung der Konfliktpotenziale in Bezug auf die Funktion „Wohnen“ wurde keine eigenständige Karte erstellt. Die Siedlungsflächendarstellungen in der Karte 10 „Denkmalschutz- und Archäologie“ sind für diese Kurzbetrachtung hinreichend.

Bestand

In der dicht besiedelten Region Pirna mit rund 700 Einwohnern pro km² besteht für die vorhandene Wohnbebauung ein hohes Maß an Schutzbedürftigkeit gegenüber störenden Nutzungen, wie z.B. Gewerbelärm oder Geruchsimmissionen. In der näheren Umgebung liegt im Norden die Ortslage Großsedlitz im Osten Pirna mit dem Siedlungsband am Postweg, im Süd-Osten die Ortslage Zehista und Zuschendorf. Des Weiteren liegen im Süden die Ortslage Krebs und im Süd-Westen die Ortslage Köttewitz. Im Nordwesten grenzt die Stadt Dohna direkt an das Plangebiet an.

Das Untersuchungsgebiet 'Feistenberg' liegt beiderseits der Verkehrsachse B172 a sowie im Bereich des Knotenpunktes B172 a / BAB A17.

Konflikte

Die möglichen Beeinträchtigungen lassen sich differenzieren. Durch die Nähe der Fläche 1 zur Wohnbebauung am Ortsrand von Dohna liegt ein erheblicher Konflikt vor, der im Rahmen der weiteren Planung - insbesondere im Rahmen der Bebauungs- und Grünordnungsplanung auf ein vertretbares Maß reduziert werden muss. Die Stadt Dohna hat die Potenzialfläche 1 bereits in dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan mit dargestellt.

Die Fläche 5 liegt in direkter Benachbarung zur Ortslage Köttewitz – zwischen der BAB A17 und der Ortsverbindungsstraße 'Köttewitz' bzw. der 'Teplitzer Poststraße'. Hieraus ergibt sich ebenfalls ein erheblicher Konflikt, der der im Rahmen der weiteren Planung - insbesondere im Rahmen der Bebauungs- und Grünordnungsplanung auf ein vertretbares Maß reduziert werden muss. Anzumerken ist, dass bereits Lärmbeeinträchtigungen durch die Autobahn bestehen und sich daher bei der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen Einschränkungen hinsichtlich der flächenbezogenen Schallleistungspegel ergeben werden.

Die Wohnstandorte von Großsedlitz, Pirna, Zehista, Zuschendorf und Krebs grenzen zwar zumeist an den Untersuchungsraum, nicht aber an die Potenzialflächen an - Ausnahmen sind die oben beschriebenen Flächen 1 und 5. Da über eine direkte Erschließung der Potenzialflächen von der BAB A17 bzw. B172 a der Ziel- und Quellverkehr über kurze Wege geleitet werden soll, ist von Beeinträchtigungen der Wohnqualitäten durch ein erheblich vermehrtes Verkehrsaufkommen nicht auszugehen.

Eventuelle visuelle Beeinträchtigungen der Wohnfunktion z.B. für die tiefer liegende Ortslage Krebs werden im Rahmen der Machbarkeitsstudie nicht betrachtet. Für diese Abschätzung sind die weiterreichenden Planungsaussagen in einem Realisierungskonzept bzw. einer Bebauungs- und Grünordnungsplanung erforderlich.

Gut: ▲ **Mittel:** O **Schlecht:** ▼	**Konflikt Wohnen**
Nr. 1 – 20,7 ha Erweiterung GE 'Dohna Gewerbering'	▼
Nr. 2 – 17,3 ha Dohna- Schilfteichweg / Neubauernweg	▲
Nr. 3 – 9,3 ha Heidenau, südl. B172a	▲
Nr. 4 – 4,9 ha Heidenau, südl. B172a / Kirchweg	▲
Nr. 5 – 9,3 ha Dohna – östl. K877 , zur BAB 17	▼
Nr. 6 – 47,5 ha Dohna – südl. B172a, nördl. Krebs	▲
Nr. 7 – 11,7 ha Pirna – westl. K8771, nördlich Krebs	▲
Nr. 8 – 4,0 ha Pirna, nördl. B172a, Abzweig K8772/K8771 n. Krebs	▲
Nr. 9 – 9,8 ha Pirna, ggüb. Abzweig n. Krebs, süd-östl. Barockgarten	▲
Nr. 10 – 70,6 ha Pirna, südl. 172a, nördl. Seidewitztal	▲
Nr. 11 – 16,0 ha Pirna, nördl. K8772 Dippoldiswalder Str.	▲
Nr. 12 – 21,0 ha Pirna, südl. K8772 / nördl. B 172a	▲

Chancen / Stärken / Potenziale

+ Der überwiegende Teil des Untersuchungsraumes weist keine erheblichen Konflikte zu Wohnnutzungen im Umland auf.

Risiko / Schwächen

– Erschließung von Flächen im Ostteil des Untersuchungsraumes (7, 8, 9, 10,11, 12) ohne eine direkte Anbindung an die B172 a führt zu erheblichem Verkehrsaufkommen in den benachbarten Ortslagen / Wohnstandorten.

Fazit

Mögliche zusätzliche gewerbliche Bauflächen müssen zur Vermeidung von Gemengelagen und Konflikten einen ausreichenden Abstand zu Wohnbauflächen einhalten. Prinzipiell ist dieser Abstand mit 50 m anzusetzen, wenngleich eine mögliche Genehmigung nach BImSchG für Einzelbetriebe und Industriegebiete andere Abstandsmaße angeben können. Das Erfordernis größerer Abstände von Gewerbebetrieben zu Wohnbebauung ist im Einzelfall und insbesondere im Genehmigungsverfahren nach BImSchG zu prüfen.

2.11 Flächengröße / Variabilität / Zuschnitt

Gut: ▲ Mittel: o Schlecht: ▼	Flächengröße/ Variabilität	Zuschnitt
Nr. 1 – 20,7 ha Erweiterung GE 'Dohna Gewerbering'	▲	▲
Nr. 2 – 17,3 ha Dohna- Schilfteichweg / Neubauernweg	▲	▲
Nr. 3 – 9,3 ha Heidenau, südl. B172a	▲	▲
Nr. 4 – 4,9 ha Heidenau, südl. B172a / Kirchweg	o	o
Nr. 5 – 9,3 ha Dohna – östl. K877 , zur BAB 17	▲	o
Nr. 6 – 47,5 ha Dohna – südl. B172a, nördl. Krebs	▲▲	▲
Nr. 7 – 11,7 ha Pirna – westl. K8771, nördlich Krebs	▲	▲
Nr. 8 – 4,0 ha Pirna, nördl. B172a, Abzweig K8772/K8771 n. Krebs	o	▼
Nr. 9 – 9,8 ha Pirna, ggüb. Abzweig n. Krebs, süd-östl. Barockgarten	▲	▲
Nr. 10 – 70,6 ha Pirna, südl. 172a, nördl. Seidewitztal	▲▲	▲
Nr. 11 – 16,0 ha Pirna, nördl. K8772 Dippoldiswalder Str.	▲	▲
Nr. 12 – 21,0 ha Pirna, südl. K8772 / nördl. B 172a	▲▲	▲

Verfügbarkeit

Die zeitliche Verfügbarkeit von Grundstücken stellt ein wichtiges Kriterium dar. Eine vorindustrielle Prägung besteht im Gebiet nicht, ein Sanierungserfordernis ist nicht gegeben.

Das Erfordernis der Neuaufstellung von Bebauungsplänen für einzelne Gebiete trägt ebenso zu erheblichen Verzögerungen bei. Um Variabilität zu erhalten müssen Grundstücke neu bzw. nachträglich anders erschlossen werden, da andere Zuschnitte gewünscht werden. Zeiträume von über einem Jahr werden von den Nachfragern kaum toleriert. Ein wichtiger Einflussfaktor für die Verfügbarkeit sind zudem die Eigentumsverhältnisse (siehe Punkt 2.9).

Passende Grundstücksgrößen

Einer der wichtigsten Gründe für Nichtansiedlung ist, dass Grundstücke nicht passend zur Verfügung stehen. Ungünstige Flächenzuschnitte wirken sich zudem auf den Preis aus und führen zu ineffizienter Ausnutzung von Gewerbegebieten. Gründe hierbei sind schlechter Zuschnitt, schwierige Topographie, Bebauungsgrenzen oder nicht teilbare Grundstücke.

Zuschnitt

Die Erschließung in Gewerbegebieten, die auf kleine Unternehmen zielen, sollte es ermöglichen, auch ca. 1.000 m² zur Verfügung zu stellen. In Gewerbegebieten (GE) werden Flächengrößen ab 1.000 m² bis 5.000 m², ausnahmsweise bis 10.000 m² benötigt. In Industriegebieten sollte der Zuschnitt ab ca. 5.000 m² erfolgen, Logistikflächen auch größer. Als optimal haben sich rechtwinklige Grundstücke mit einem Seitenverhältnis von 1: 1,6 herausgestellt. Durch Zusammenlegung können noch relativ einfach Grundstücke von 10.000 m² entstehen

2.12 Altlasten und Abgrabungen

Konflikte mit Altlastenstandorten sind auf den Potenzialflächen nicht bekannt. Die vom Landratsamt Sächsische Schweiz - Osterzgebirge geführte Übersicht weist keine Konflikte auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen aus.

2.13 Erschließung Medien

Die Ver- und Entsorgung mit allen Medien ist nutzungsspezifisch zu dimensionieren. Daher sind aufgrund derzeit fehlender Zielbranchen und Nutzungsintensitäten keine konkreten Angaben zu den Einzelaspekten zu tätigen.

Trinkwasser — Die erforderliche Versorgung mit Trinkwasser kann aufgrund der Flächendimension nur durch den Neubau entsprechender Kapazitäten sichergestellt werden. Aufgrund der Lage der Einzelflächen werden mehrere Erschließungsstiche erforderlich sein.

Brauchwasser — Eine Brauchwasserentnahmestelle ist nicht vorhanden. Eine Nutzung oder Erschließung des Grundwassers bedarf der Genehmigung des Umweltamtes. Im Rahmen einer weiteren Planung (z.B. Realisierungskonzept) sollte eine innovative Regenwasserrückhaltung (ggfs. zur Brauchwassernutzung) geprüft werden.

Löschwasser — Die Löschwasserversorgung der zukünftigen ansiedelnden Betriebe ist in Baugenehmigungsverfahren über Löschwasserteiche, -brunnen, bzw. -behälter von den jeweiligen Betrieben (in den erforderlichen Mengen) sicherzustellen. Eine Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz ist nicht vorzusehen.

Abwasserbeseitigung — Der Umfang der Abwasserbehandlung wird von der zukünftigen Nutzung bestimmt. Ein Anschluss an die öffentlichen Abwassersysteme wird gegebenenfalls erforderlich. Bei konkreten Ansiedlungsvorhaben besteht die Möglichkeit, aufgrund der Art und Menge des Abwasseranfalles über andere, individuelle Abwasserentsorgungslösungen, die die Einhaltung der Bestimmungen der Trinkwasserschutzzonenverordnung gewährleisten (wie z.B. abflusslose Gruben) zu entscheiden. Die Entscheidung trifft die untere Wasserbehörde beim Landratsamt.

Energieversorgung / Gas — Eine Erschließung in das Gebiet ist entsprechend den Erfordernissen der ansiedelnden Betriebe zu dimensionieren. Für eine umfangreichere Stromversorgung wird die Errichtung neuer Verteiler- bzw. Trafostation erforderlich.

Telekommunikation — Im Zuge der Ansiedlung neuer Betriebe muss das Telekommunikationsnetz entsprechend den Anforderungen ergänzt werden.

Abfallentsorgung — Die Hausmüllentsorgung kann über die vorhandene Abfallbeseitigung erfolgen. Für die gewerbliche Abfallentsorgung sind die Betriebe selbst verantwortlich.

3 Ergebnisse der Analyse

3.1 Bewertungsübersicht

Die sondierten und bewerteten Flächen werden nachfolgend im Überblick wiedergegeben.

Gut: ▲ **Mittel:** o **Schlecht:** ▼	Erschließung	Konflikt Neubaustrecke Bahn	Konflikt FFH	Konflikt LSG	Konflikt Vorrang / Vorbehaltsgebiete 2. Fortschreibung Regionalplan	Konflikt Vorrang gebiet 2. Fortschreibung Regionalplan	Konflikt Grünzug Fortschrei-bung Regionalplan	Ebenheit	Konflikt Klima	Konflikt Denkmal-schutz	Vorfluteigenschaften	Kompensationsflächen	Konflikt Wohnen	Flächengröße/ Variabilität	Zuschnitt
Nr. 1 – 20,7 ha Erweiterung GE 'Dohna Gewerbering'	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	o	o	▲	▼	▲	▼	▲	▲
Nr. 2 – 17,3 ha Dohna- Schilfteichweg / Neubauernweg	o	▲	▲	▼	▲	▲	▲	o	▲	▲	▼	▲	▲	▲	▲
Nr. 3 – 9,3 ha Heidenau, südl. B172a	▼	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▼	▲	▲	▲	▲
Nr. 4 – 4,9 ha Heidenau, südl. B172a / Kirchweg	▼	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▼	▲	▲	▼	▲	▲	o	o
Nr. 5 – 9,3 ha Dohna – östl. K877 , zur BAB 17	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	o	▲	▲	▼	▲	▼	▲	o
Nr. 6 – 47,5 ha Dohna – südl. B172a, nördl. Krebs	▼	▲	▲	▲	▲	▲	▲	o/▼	o	▲▼	▼	▲	▲	▲▲	▲
Nr. 7 – 11,7 ha Pirna – westl. K8771, nördlich Krebs	o	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▼	▼	▲	▲	▲	▲
Nr. 8 – 4,0 ha Pirna, nördl. B172a, Abzweig K8772/K8771 n. Krebs	o	▲	▲	▼	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▼	▲	▲	o	▼
Nr. 9 – 9,8 ha Pirna, ggüb. Abzweig n. Krebs, süd-östl. Barockgarten	o	▲	o	▼	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▼	▲	▲	▲	▲
Nr. 10 – 70,6 ha Pirna, südl. 172a, nördl. Seidewitztal	o	o	▼	▲	▲	▼	▲	▲	o	▲▼	▼	▲	▲	▲▲	▲
Nr. 11 – 16,0 ha Pirna, nördl. K8772 Dippoldiswalder Str.	o	o	▲	▼	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▼	▲	▲	▲	▲
Nr. 12 – 21,0 ha Pirna, südl. K8772 / nördl. B 172a	o	o	▲	▼	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▼	▲	▲	▲▲	▲

Im Ergebnis der Sondierung ist festzuhalten:

Entwicklungspotenzial

Alle Flächen besitzen ein mittleres bis hohes Maß an Entwicklungspotenzial. Neben der extrem guten Lagegunst bestimmt sich die Verwendung der jeweiligen Einzelfläche vorrangig nach dem 'Genehmigungswiderstand' (z.B. Ausgliederungs- und Bebauungsplanverfahren, Eigentumserwerb) und nach den finanziellen Aufwendungen für die technische Realisierung (z.B. Erschließung, Niederschlagswasserbehandlung).

Einschränkungen

Aufgrund der **Reliefenergie** sind (baulich beherrschbare) Einschränkungen auf den Flächen 1 und 2 sowie 4, 5 und 6 zu erwarten.

Die **denkmalpflegerischen Belange** können die Nutzung von Teilen der Flächen 6, 7 und 10 einschränken. Dieses Risiko ist durch eine städtebauliche Gesamtkonzeption zu minimieren.

Zuschnitt und Variabilität sind auf den Flächen 4 und 8 besonderes einschränkend für eine gewerbliche Nutzung.

Konflikte

Die größten Probleme sind bei allen Flächen bei der **Behandlung des Niederschlagswassers** zu erwarten. Aufgrund der Bodenverhältnisse und der bestehenden Beschränkungen ('ausgereiztes' Hochwasserrisiko-Management über die erstellten Schutzkonzepte) sind die technischen Aufwendungen für die Regenwasserbeseitigung als sehr hoch einzuschätzen.

Festlegungen hinsichtlich des **Natur- und Landschaftsschutzes** beschränken die Entwicklung der Flächen 2, 8 und 9 sowie 11 und 12. Hier spielt vor allem die Festlegung Landschaftsschutzgebiet eine Rolle. Nachweise zur FFH-Verträglichkeit sind insbesondere für die Fläche 10 zu erwarten.

Vorzugsflächen

Ein hohes Entwicklungspotenzial besitzt die **Flächen 1**, da sie bereits über eine bestehende externe Erschließung verfügt. Die Konflikte zum Wohnen und der Niederschlagswasserbeseitigung sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu lösen**.**

Fläche 2 besitzt günstige Flächeneigenschaften, kann aber aufgrund der bestehenden LSG-Verordnung und der bislang eher ungünstigen Erschließung ohne eine Gesamtentwicklung des Gebietes nicht entwickelt werden.

Fläche 10 ist aufgrund der Lage und Variabilität bestens geeignet. Konflikte zum Natur- und Landschaftsschutz (FFH, Vorfluteigenschaften) wirken beschränkend, aber nicht ausschließend.

Fläche 12 ist aufgrund ihrer Größe und Lage gut für eine Entwicklung geeignet. Die Vorbelastungen im 'Straßenzwickel' zwischen B172a und Kreisstraße lassen ihre Bedeutung im LSG eher gering einstufen.

Flächen zweiter Wahl

Fläche 5 besitzt trotz günstiger Lage und Erschließung aufgrund ihres Zuschnitts und Größe keine vorrangigen Entwicklungschancen. Zudem sind Konflikte zum Wohnen für eine intensive gewerbliche Nutzung gegeben.

Fläche 7 kann aufgrund der denkmalpflegerischen Beschränkungen nur bedingt intensiv genutzt werden. Wie für alle Flächen südlich der B 172 a geltend, ist eine Neuerschließung der Gebiete zwingend. Diese Fläche kann als Flächenergänzung und -arrondierung, für Kompensationsmaßnahmen oder für Verkehrszubringer von Bedeutung sein.

Fläche 8 muss ebenso aufgrund von Größe, Zuschnitt und Erschließung mit geringerem Entwicklungspotenzial eingeordnet werden. Vor allem erstgenannte Kriterien bedeuten weniger Möglichkeiten, zudem ist eine Ausgliederung aus dem LSG erforderlich.

Die **Flächen 9 und 11** besitzen ähnliche Eigenschaften und sind aufgrund ihrer Bedeutung für Landschaft und Kulturdenkmalumgebung restriktiven Vorgaben seitens der Genehmigungsfähigkeit unterworfen. Auch diese sind als Flächenergänzung und –arrondierung oder für Kompensationsmaßnahmen nutzbar.

Ausschlussflächen

Fläche 3 verfügt über wenig Konflikte, wenn gleich der bauliche Aufwand zur separaten Erschließung dieser vergleichsweise kleinen Fläche dem im Wege steht. Eine vorrangige Entwicklung ist nicht zu erwarten.

Fläche 4 kann aufgrund der Größe, des Zuschnittes, der starken Reliefneigung, der aufwändigen Erschließung sowie der ungünstigen Vorfluteigenschaften (Lage zur Ortslage Krebs, Kapazitäten des Meusegastbaches) nicht als vorrangig entwicklungsfähig betrachtet werden.

Ebenso besitzt **Fläche 6** insbesondere aufgrund des Reliefs, der Vorflutbeschränkungen und der Erschließungsbeschränkungen eine ungünstige Entwicklungsprognose.

3.2 Variantenbetrachtung

3.2.1 Nullvariante

Ausgangspunkt der Studie ist die Betrachtung von 12 Potentialflächen mit einem Gesamtumfang von rund 242 ha.

Zum gegenwärtigen Bearbeitungsstand kann kein ausschließender Belang, der grundsätzlich gegen die Entwicklung des gesamten Gebietes spricht, benannt werden. Die aufgezeigten Konflikte sind im Zuge kompetenter Fachplanungen und Genehmigungsverfahren beherrschbar. Ein vorherrschendes öffentliches Interesse zur Nicht-Umsetzung der Planungsabsichten kann nicht erkannt werden.

Die aufgezeigten Belange erfordern Abstriche bei der Inanspruchnahme von Teilflächen und eine Zurückstellung von Einzelflächen mit ungünstigen Entwicklungseigenschaften.

Die aufgezeigten Chancen und Stärken zum Entwicklungsvorhaben verdeutlichen Möglichkeiten zur Erreichung der gesteckten Ziele für eine solide regionale Entwicklung. Dabei steht das interkommunale Bestreben, den Wirtschaftsstandort und die technologisch geprägte Region zu sichern und auszubauen, im Vordergrund. Die Flächensicherung für eine Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben mit überregionaler Bedeutung (Vorsorgestandort) versteht sich als vorsorgendes Handeln mit Machbarkeitsüberlegungen.

Das Gesamtgebiet weist eine hervorragende Lagegunst und eine konfliktarme Entwicklungschance auf. Die gewerbliche oder industrielle Ansiedlung gleicher Flächenanteile an einer anderen Stelle mit weniger guten Voraussetzungen würde einer günstigen Aufwand-Nutzen-Abwägung widersprechen.

Hinweis: Einer Umweltverträglichkeitsprüfung für die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes im Raum 'Feistenberg' wird hiermit nicht vorgegriffen.

3.2.2 Variante 1

Die Flächenzuschnitte für Variante 1 sind in Karte 14 dargestellt. Die verkehrliche Erschließung dazu in Karte 15. Grundlegend sind der **Variante 1**:

- 66 ha Gewerbeflächen für den regionalen Bedarf entwickelbar
- 50 ha für einen Vorsorgestandort zur Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben mit überregionaler Bedeutung vorzuhalten
- 37 ha für Reserveflächen für spätere Entwicklung vorhaltbar
- Erschließung des Gebietes über die B172a durch neue Abfahrten Nord und Süd
- Direkte Abfahrt in das Gebiet für den Vorsorgestandort

Die erfolgte Betrachtung von 12 Potenzialflächen erstreckte sich auf rund 242 ha. Variante 1 sieht eine zügige und mittelfristige gewerblich/ industrielle Inanspruchnahme von 66 ha für regionale Unternehmen vor, sie sichert einen Vorsorgestandort von 50 ha für eine Großansiedlung für Industrie und Gewerbe und hält weitere 37 ha als langfristig entwickelbare Reserveflächen vor. Das entspricht 63 % der insgesamt untersuchten und bewerteten Flächen. Durch den Verzicht auf die Flächen 3, 4 ,6 und 9 werden größere Konflikte vermieden und es eröffnen sich Möglichkeiten für verschiedene Ausgleichsmaßnahmen im direkten Umfeld der Gewerbe- und Industrieflächen.

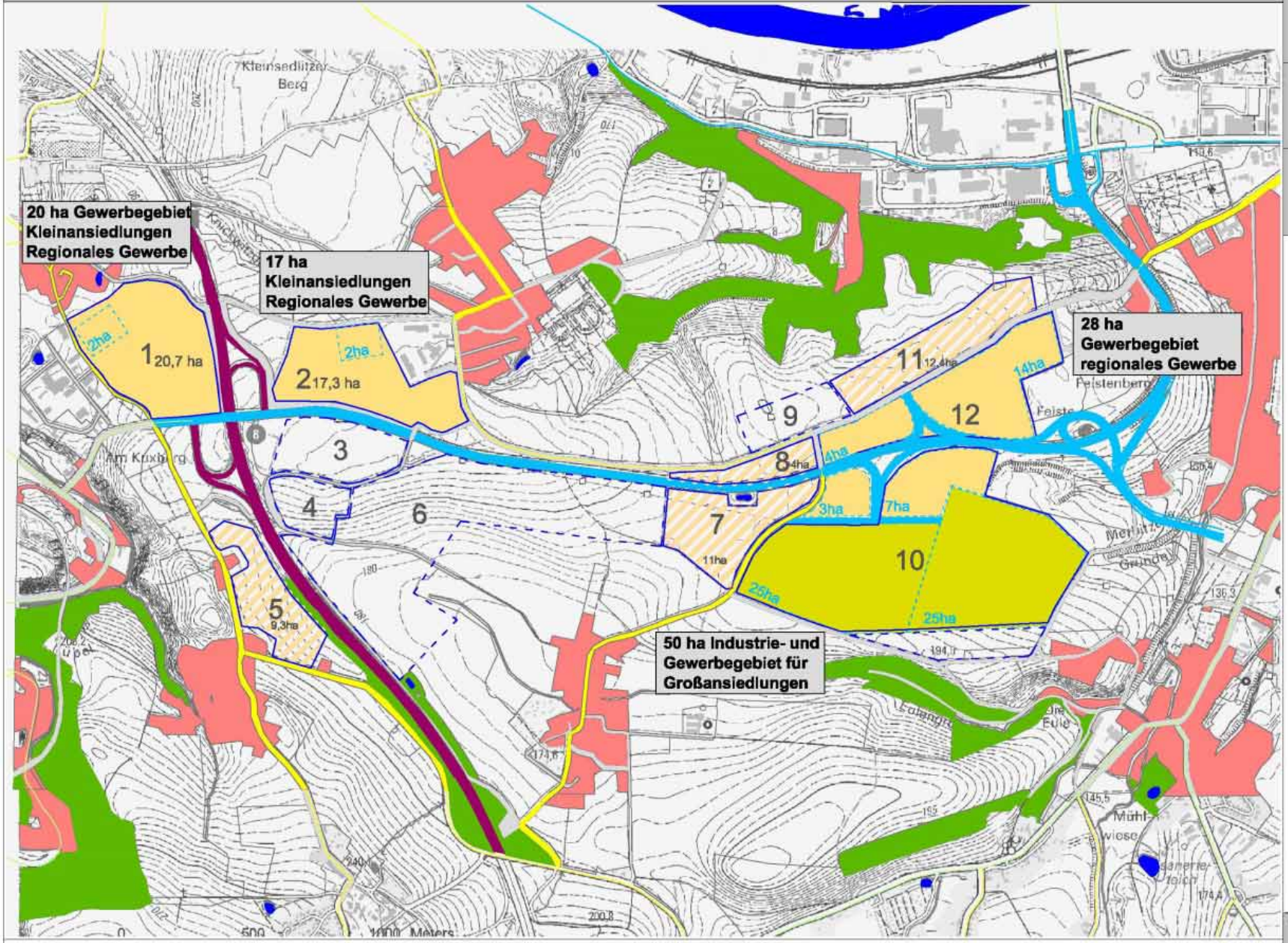
3.2.3 Variante 2

Die Flächenzuschnitte für Variante 2 sind in Karte 16 dargestellt. Die verkehrliche Erschließung dazu in Karte 17. Grundlegend sind der **Variante 2**:

- 82 ha Gewerbeflächen für den regionalen Bedarf entwickelbar
- 50 ha für einen Vorsorgestandort zur Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben mit überregionaler Bedeutung vorzuhalten
- 25 ha für Reserveflächen für spätere Entwicklung vorhaltbar
- Erschließung des Gebietes über die B172a durch neue Abfahrten Nord und Süd
- Nutzung der Fläche 7 (mit Höheneinschränkungen) für die südliche Auf- u. Abfahrt
- Unzerschnittener, großteiliger Vorsorgestandort

Variante 2 sieht für regionales und überregionales Gewerbe rund 82 ha Bruttofläche vor. Der gut geschnittene Vorsorgestandort von 50 ha ist verkehrlich gut gelegen. Zudem können 25 ha Reserveflächen benannt werden. Damit bestehen durch eine veränderte Verkehrsführung Ansiedlungsmöglichkeiten auf 157 ha.

Machbarkeitsstudie 'Feistenberg'



Gewerbegebiet für (über-)regionalen Bedarf

Industrie- und Gewerbegebiet als Vorsorgestandort

2ha Größe der Teilfläche

Reserveflächen mit Einschränkungen bei erweitertem Bedarf

Potenzialfläche mit großen Konflikten

Autobahn

Bundesstraße

Kreisstrasse

Karte 14: Flächenzuschnitte Variante 1

Gewerbegebiet reg. Bedarf	66 ha brutto	116 ha brutto
Vorsorgestandort	50 ha brutto	
Reserveflächen	37 ha brutto	37 ha brutto

der Städte

Dohna Heidenau Pirna

erstellt durch:

Kasparetz-Kuhlmann GmbH
Architektur- und Ingenieurbüro
Tel.: 03592/500 515 www.kasparetz.de

Projektsteuerung:

Stadt Entwicklungsgesellschaft Pirna mbH

Karte 14

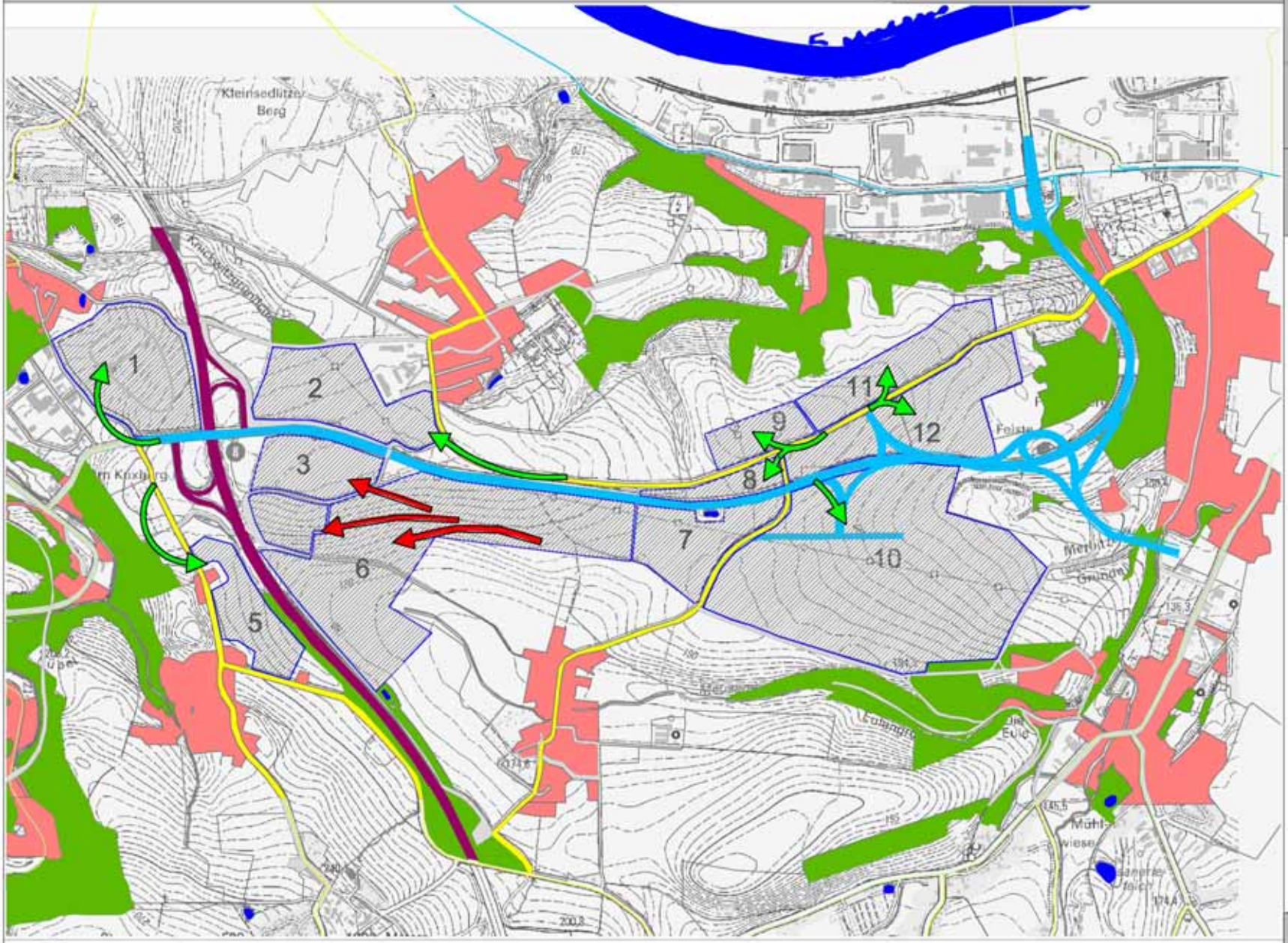
Thema:

Flächenzuschnitt Variante 1

Maßstab: 1:15.000

01.03.2017

Machbarkeitsstudie 'Feistenberg'



Karte 15: Erschließung Variante 1

der Städte

Dohna **Heidenau** **Pirna**

erstellt durch:

Kasparetz-Kuhlmann GmbH
Architektur- und Ingenieurbüro
Tel.: 03592/500 515 www.kasparetz.de

Projektsteuerung:

Stadt Entwicklungsgesellschaft Pirna mbH

Variante 1
Äußere Erschliessung

- gut
- mittel
- schlecht
- Autobahn
- Bundesstraße
- Kreisstrasse

Potenzialfläche

Karte **15**

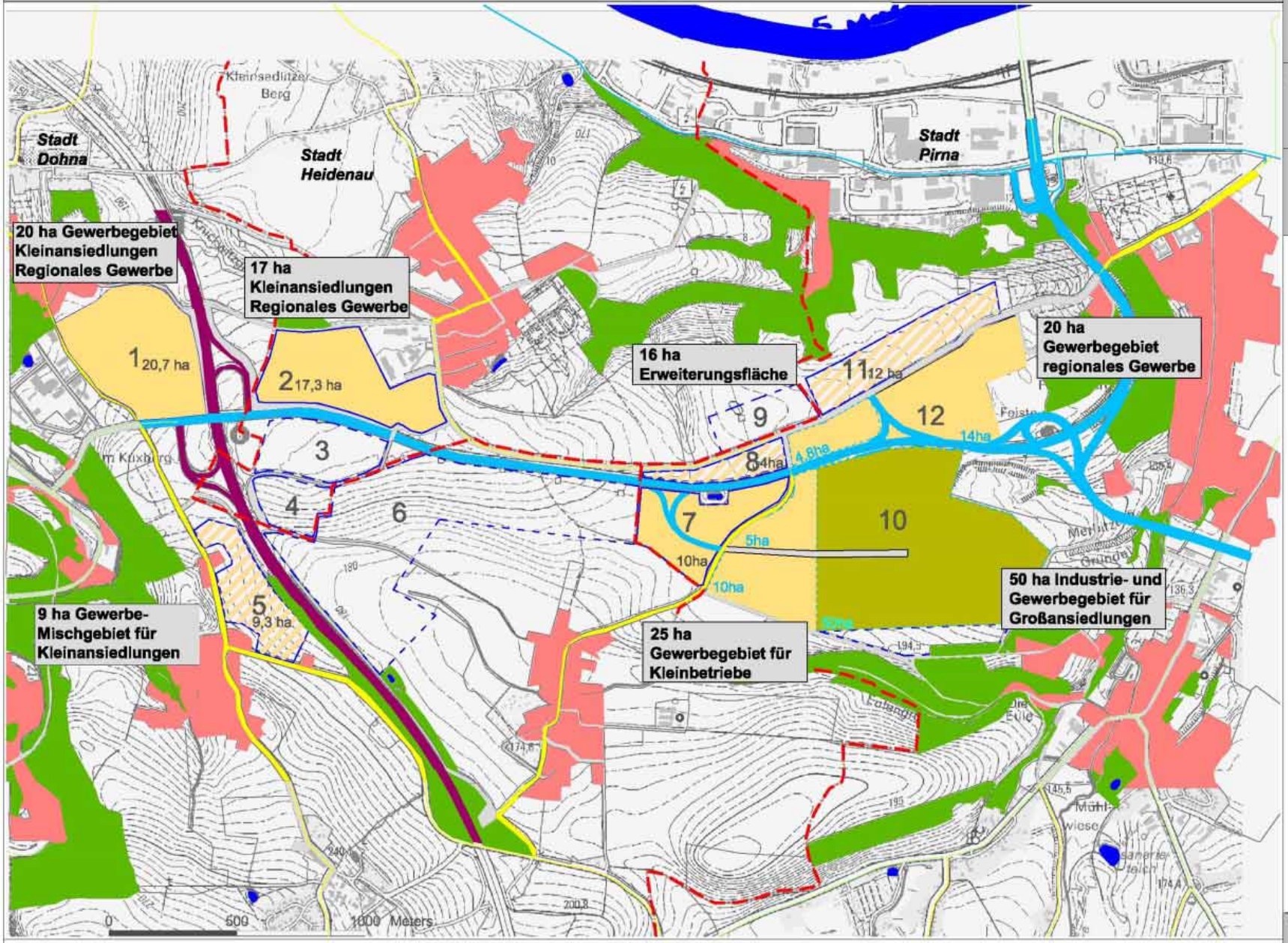
Thema:

Erschließung Variante 1

Maßstab:

1:15.000 01.03.2017

Machbarkeitsstudie 'Feistenberg'



Karte 16: Variante 2

0 500 Meter

Gewerbegebiet reg. Bedarf	82 ha brutto	132 ha brutto
Vorsorgestandort	50 ha brutto	
Reserveflächen	25 ha brutto	25 ha brutto

der Städte

Dohna Heidenau Pirna

erstellt durch:

Kasparetz-Kuhlmann GmbH
Architektur- und Ingenieurbüro
Tel.: 03592/500 515 www.kasparetz.de

Projektsteuerung:

Stadt Entwicklungsgesellschaft Pirna mbH

- Gewerbegebiet für (über-)regionalen Bedarf
- Industrie- und Gewerbegebiet als Vorsorgestandort
- 2ha Größe der Teilfläche
- Reserveflächen mit Einschränkungen bei erweitertem Bedarf
- Potenzialfläche mit großen Konflikten

- Autobahn
- Bundesstraße
- Kreisstrasse

Karte 16

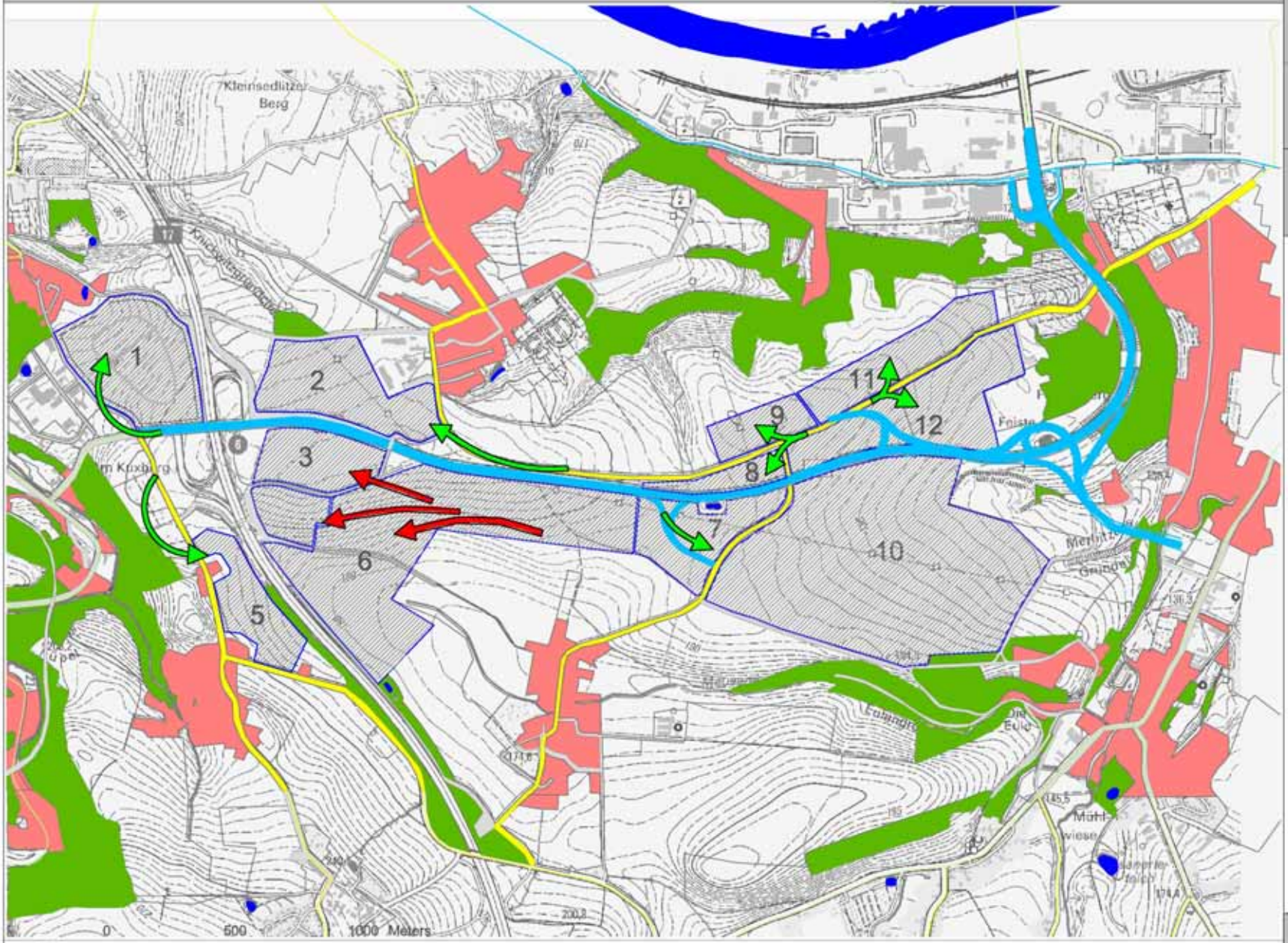
Thema:

Flächenzuschnitt Variante 2

Maßstab: 1:15.000

01.03.2017

Machbarkeitsstudie 'Feistenberg'



Karte 17: Erschließung Variante 2

0 500 Meter

der Städte

Dohna Heidenau Pirna

erstellt durch:

Kasparetz-Kuhlmann GmbH
Architektur- und Ingenieurbüro
Tel.: 03592/500 515 www.kasparetz.de

Projektsteuerung:

Stadt Entwicklungsgesellschaft Pirna mbH

Variante 2
Äußere Erschliessung

- gut
- mittel
- schlecht
- Autobahn
- Bundesstraße
- Kreisstrasse
- Potenzialfläche

Karte **17**

Thema:

Erschließung Variante 2

Maßstab:

1:15.000 01.03.2017

4 Entwicklungsempfehlungen

4.1 IndustriePark Oberelbe

Aufbauend auf der Variante 2 wurde für den Entwicklungsstandort Feistenberg ein Gewerbe- und Industriegebiet konzipiert, dass im Konsens der planungsbegleitenden Arbeitsgruppe den Namen **„IndustriePark Oberelbe“** erhält.

Hierzu wurde Karte 18 als Überblick erstellt.

Der „IndustriePark Oberelbe“ sieht für regionales und überregionales Gewerbe rund 90 ha Bruttofläche vor. Der gut geschnittene Vorsorgestandort von 50 ha ist verkehrlich sehr gut anzubinden. Zudem können weitere 20 ha als Reserveflächen benannt werden. Damit bestehen insgesamt Ansiedlungsmöglichkeiten auf 160 ha.

Empfehlenswert ist die vordringliche Realisierung zunächst für die 90 ha Bruttoflächen für Industrie- und Gewerbebetriebe, die auch kleinteiligere Ansiedlungsstrukturen (1- 10 ha) mit vorsehen. Bereits für diese Erschließung sind zwei neue Ab-/bzw. Auffahrten zur der B 172 a erforderlich. Mit der Schaffung des 1. Abschnittes zum Gewerbe- und Industriestandortes wird die optimale Anbindung des 50 ha großen Vorsorgestandortes bereits vorbereitet.

Vorsorgestandort

Laut regionalplanerischer Festlegung darf der Vorsorgestandort nur bei konkretem Ansiedlungsbegehren mindestens eines Ansiedlers mit einem Flächenbedarf von mind. 20 ha erschlossen werden. Ist ein solches Ansiedlungsbegehren gegeben, dann sind in der Regel lange Planungs- und Genehmigungsvorlaufzeiten für eine äußere Erschließung sehr ungünstig. Insofern stellt die hier favorisierte stufenweise Realisierung des Gebietes eine sehr gute, flexible und investorenfreundliche Herangehensweise dar.

Die Grobkosten für die Realisierung des 1. Abschnittes werden auf 61 Mio. Euro geschätzt.

Fazit

Die vorliegende Machbarkeitsstudie zum 'Interkommunalen Gewerbegebiet Feistenberg' kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Schaffung eines straßenverkehrlich optimal angebundenen Ansiedlungsschwerpunktes auf der Achse Dresden-Prag ein Entwicklungsschwerpunkt im Raum Pirna geschaffen werden kann. Der konzipierte Vorsorgestandort birgt das Potenzial im Großraum Dresden einen neuen, bedeutenden Industriestandort zu erhalten, von dem aus wesentliche Entwicklungsimpulse für die Wirtschaft der gesamten Region Sächsische Schweiz ausgehen.

Weiteres Vorgehen

Eine Konkretisierung aller relevanten Planungserfordernisse und Belange sowie die Vorbereitung einer zügigen Projektumsetzung sollten über die Erarbeitung eines interdisziplinären **Realisierungskonzeptes** zeitnah erfolgen.

Die drei Kommunen sollten **Grundsatzbeschlüsse zur Gebietsentwicklung** fassen und die **Gründung eines Zweckverbandes** forcieren.

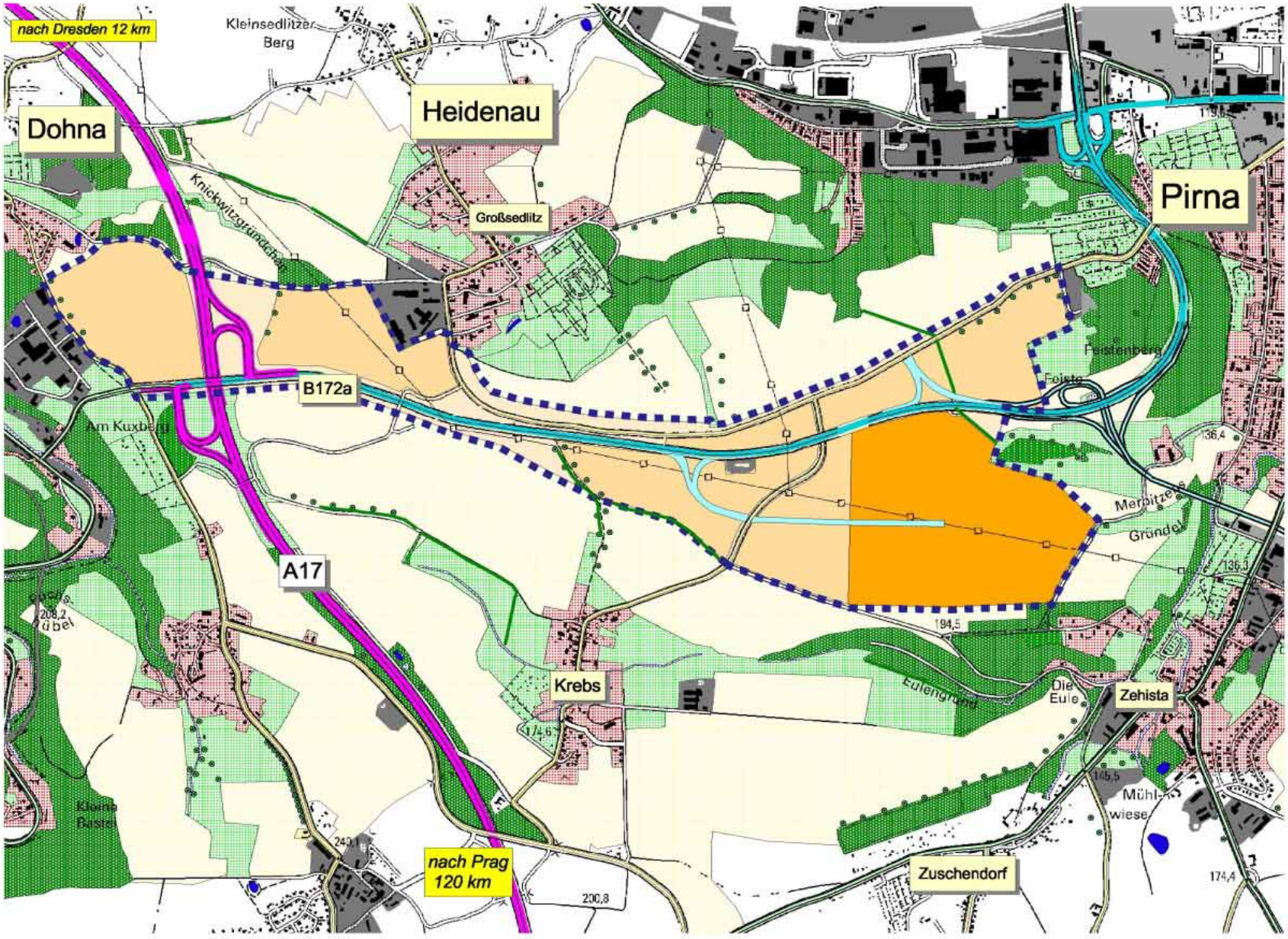
Des Weiteren sind die Anpassung der kommunalen Flächennutzungspläne sowie die Erstellung von Bebauungsplänen, jeweils mit zugehörigen Fachplanungen, erforderlich.

Ausblick

Der IndustriePark Oberelbe stellt mit 2 weiteren Industrie- und Gewerbestandorten in Pirna und Königsstein (**Sonnenstein II** und **Leupoldishain II)** eine gewerblich – zentrale Achse an der Oberelbe dar. Neben Dohna, Heidenau und Pirna wird mittelfristig auch Königstein in die wirtschaftliche Entwicklung einbezogen.

Ziel der Gesamtentwicklung ist die gewerblich-industrielle Stärkung der Region Sächsische-Schweiz und damit die Beförderung einer nachhaltigen wirtschaftlichen Gesamtentwicklung.

IPO - IndustriePark Oberelbe



der Städte

Dohna Heidenau Pirna

erstellt durch:

Kasparetz-Kuhlmann GmbH
Architektur- und Ingenieurbüro
Tel.: 03592/500 515 www.kasparetz.de

Projektsteuerung:

Stadt Entwicklungsgesellschaft Pirna mbH

IndustriePark Oberelbe

90 ha — Industrie- und Gewerbeflächen

50 ha — Vorsorgestandort für großflächige Ansiedlung von Industrie und Gewerbe

Theme1.shp

sowie 20 ha weitere Reserveflächen

Entwicklungsfläche

- Autobahn
- Staatsstraße
- Bundesstraße
- Kreisstraße
- Südumfahrung Pirna, in Bau

Grundkarte n. Topografischer Karte

- Wohngebiet
- vorh. Gewerbe
- Wald
- Wiese
- Acker

Karte 18

Thema:

Entwicklungsflächen

Maßstab: 1:15.000

01.04.2017

Karte 18: Entwicklungsflächen

0 500 Meter

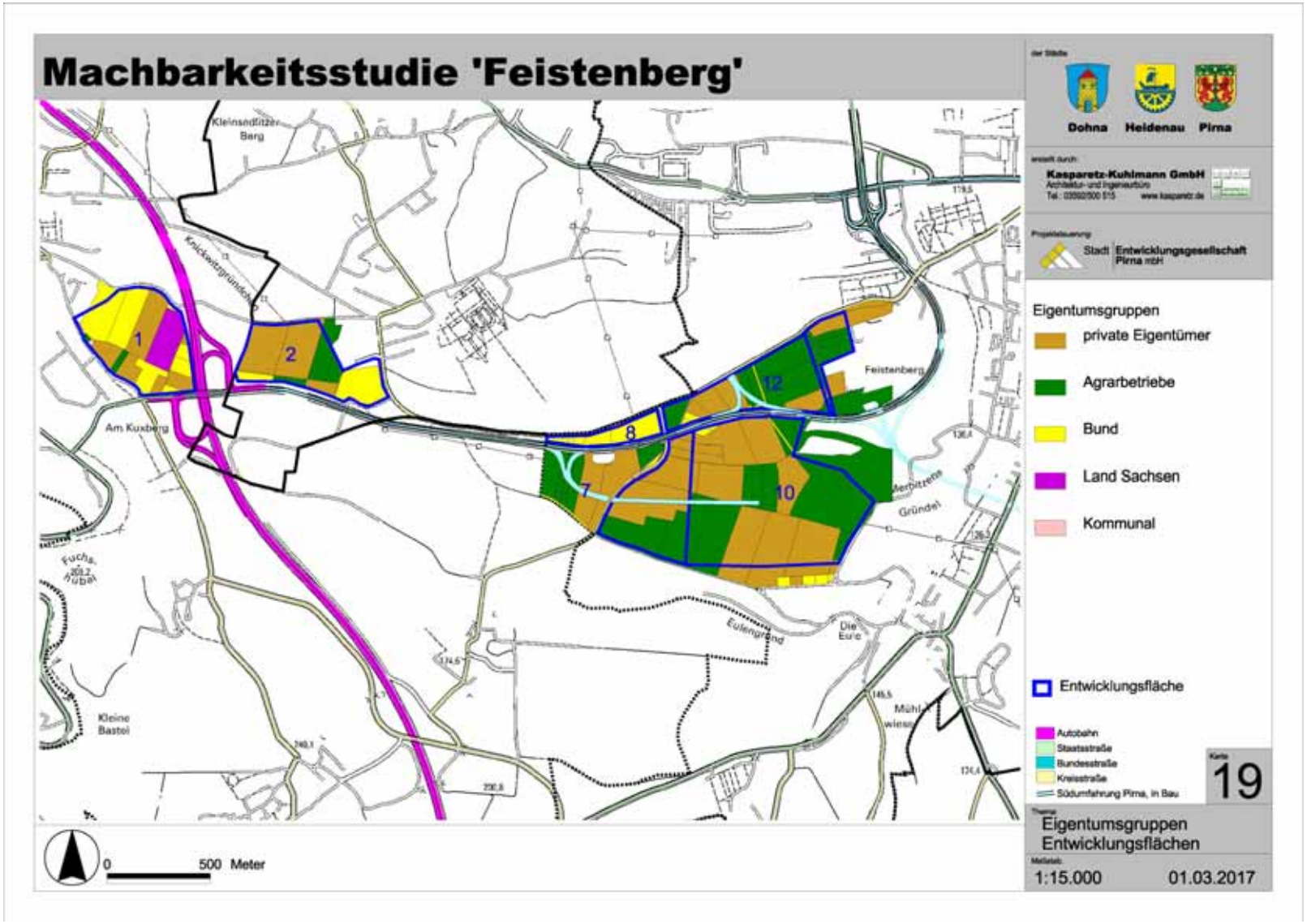
IPO - 140 ha direkt an der BAB A17

4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse gibt in der Übersicht die Karte 19 wieder. Stand der Angaben ist 01/2017.

Rund die Hälfte der Flächen befindet sich in privatem Eigentum, der überwiegende Restteil im Eigentum der zwei örtlichen Agrarunternehmen. Genauere Angaben sind aus Datenschutzgründen zum derzeitigen Zeitpunkt nicht darstellbar.

Karte 19: Eigentumsverhältnisse Entwicklungsflächen (verkleinert)



4.3 Grobkosten

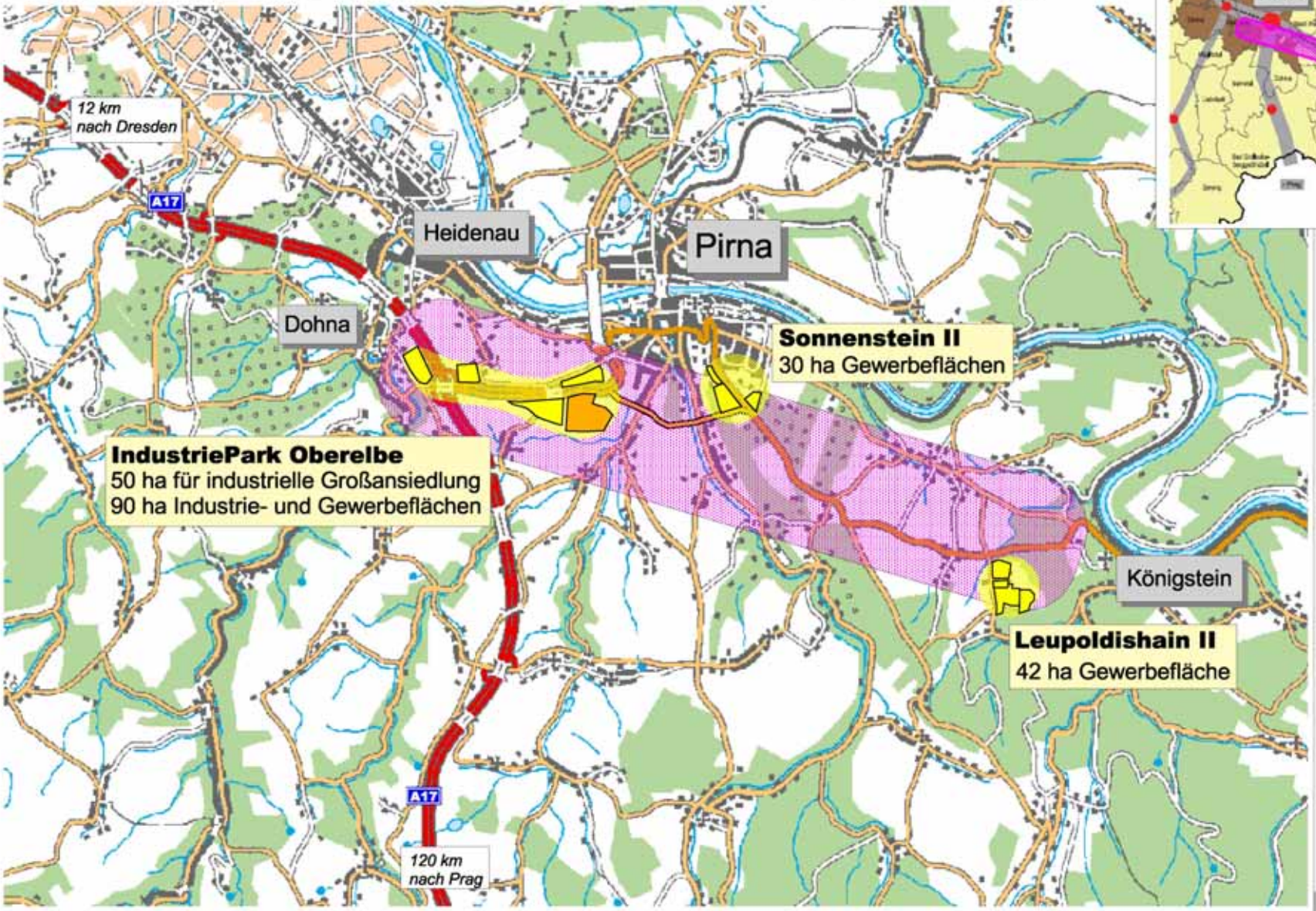
Die Grobkosten zur Erschließung Industrie- und Gewerbeflächen Feistenberg wurden überschlägig auf Basis von Vergleichszahlen ermittelt. Rahmenbedingung ist die Erschließung des IndustriePark Oberelbe mit rund 130 ha Bruttofläche, davon 50 ha Vorsorgestandort. Betrachtet werden in der Grobkostenermittlung die 80 ha Industrie- und Gewerbeflächen in ihren öffentlichen Erschließungsaufwendungen (äußere und innere Erschließung), ohne die innere Erschließung des Vorsorgestandortes und ohne Kosten für den Flächenerwerb. Die rund 80 ha umfassen die Potenzialflächen 1, 2, 7, 8, 10, und 12 sowie einen kleinen Bereich der Fläche 6 zur Arrondierung.

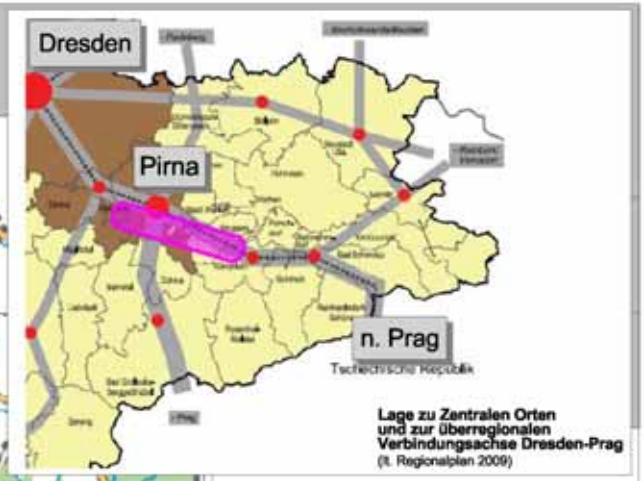
I) Straße			***T€***
	1	äußere Erschließung mit Knotenpunkt für Auf- und Abfahrt B 172 a, sowie einer Stichachse mit Wendeschleife bis zum Vorsorgestandort	10.300
	2	Anpassungen vorhandener Straßen in Abschnitten: 1. K8772 im Bereich der Nord- Auf- und Abfahrt B 172 a, K8771 im Bereich der Unterführung der B 172 a sowie der Durchquerung des Plangebietes und der Andienung von Großsedlitz, mit Geh- und Radwegen	8.400
	3	innere Erschließung von 80 ha Gewerbeflächen, inkl. öffentlichen Parkplätzen, Geh- und Radwegen, inkl. z.T. erheblichen Geländebewegungen, inkl. Aufwand für 100 % Regenwasserrückhaltung mit spez. Zisternensystem	7.200
	4	Sonst. Baumaßnahmen u.a. Sicht- und Lärmschutzmaßnahmen, Geländemodellierung	1.000
		Summe I) T€	***26.900***
II) Medien			
Strom	**5**	Erschließung 80 ha Gewerbeflächen	2.000
Gas	**6**	Erschließung 80 ha Gewerbeflächen	1.000
Brauchwasser	**7**	Brunnen- Zisternen-Lösung	2.000
Trinkwasser	**8**	Leitungsnetz entlang der Erschließungsachsen sowie Hinführung neu errichten	1.550
Abwasser	**9**	*Kläranlage für Industriegroßbetrieb für 2.000 m³ Abwasser/Tag*	*5.200*
	10	Kläranlage für Sanitärwasser 1.000 m³/Tag	2.000
Regenwasser	**11**	Regenwasserentsorgung und Rückhaltung für kleingliedrige Gewerbeflächen	3.000
Löschwasser	**12**	Neubau Brunnen im Gelände mit Pump- / Löschwassertechnik (Voraussetzung: Hydrogeologischer Nachweis und Verträglichkeitsgutachten), in Kombination mit Löschwasserteich- und Zisternennutzung	350
		Summe II) T€	***17.100***

III) Grünordnung			
	13	Gestaltung von Grünflächen und Großgrün innerhalb des Gebietes, Äußere Einbindung des Gebietes durch Grünverbindungen z.T. in Kombination mit Rad-, Fußwegen	
Kompensations- u. Ersatzmaßnahmen	**14**	Kompensations- und Ersatzmaßnahmen in direktem Umfeld des Erschließungsgebietes	
		Ersatzmaßnahmen im weiteren Umfeld des Erschließungsgebietes	
		Summe III) T€	***4.400***
Zusammenstellung Grobkosten Baumaßnahmen			
	I)	**Erschließung Straße**	26.900
	II)	**Erschließung Medien**	17.100
	III)	**Grünordnung u. Ersatzmaßnahmen**	4.400
		Summe Maßnahmen I-III in T€, brutto	**48.400**
Vorbereitende und umsetzungsbegleitende Planungen und Dienstleistungen			
	IV)	**Summe Baunebenkosten (Planungskosten inkl. Fachgutachten) in T€ psch. 22%** inkl. vertiefende Hydrogeologische Gutachten, Verträglichkeitsprüfungen FFH, NSG, LSG, ingenieurtechnische Planungen	10.648
	V)	**Realisierungskonzept für den IPO für Standort 90 ha,** mit städtebaulicher Rahmenplanung	365
	VI)	**vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung für Standort 80 ha inkl. zugehöriger Fachgutachten** (Landschaftsplan, Grünordnungsplan, Umweltbericht)	950
	VII)	**Marketingkonzept inkl. Medienfächer,** mit Zielbranchen, Leitbild- , Logo- und Slogan-Entwicklung, Standortbroschüre	60
	VIII)	**Projektsteuerung** (Realisierungsbegleitend für die Dauer von 5 Jahren)	230
		Summe Maßnahmen IV-VIII in T€, brutto	**12.253**
		Summe Investition gesamt in T€	***60.653***

IndustrieAchse Oberelbe

200 ha Industrie- und Gewerbeflächen an der BAB A17





neu geplante Industrie- und Gewerbeflächen

Vorsorgestandort für großflächige Ansiedlung von Industrie und Gewerbe

0 1.000 2.000 Meter

Karte 20: IndustrieAchse Oberelbe

Kasparetz-Kuhlmann GmbH ● Architektur- und Ingenieurbüro ● www.kasparetz.de

Thema: **IndustrieAchse Oberelbe**

Maßstab: 1:15.000

01.03.2017

5 Anhang

5.1 Quellen

[1] Daten zu Umwelt, Naturschutz, FFH Gebiete, Denkmalpflege, Archäologie, Straßen, Hochwasserschutzkonzepte, Kompensationsmaßnahmen usw. der Fachämter des Landratsamtes Sächsische Schweiz- Osterzgebirge, 01/2017

[2] Flächennutzungsplan der Stadt Pirna, Stand 11/2016. Stadtverwaltung Pirna

[3] Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal, Stand 10/2016

[4] Flächennutzungsplan der Stadt Heidenau, Vorentwurf

[5] Eisenbahn-Neubaustrecke Dresden – Prag, Vorplanungsstudie 2015 im Abschnitt Dresden - Ústí nad Labem, SMWA Dresden 14.01.2016

[6] Eisenbahn-Neubaustrecke Dresden – Prag im TEN-V-Korridor Orient / Östliches Mittelmeer. Projektbeschreibung. www.nbs-dresden-prag.eu

[7] Regionalplan OBERES ELBTAL/OSTERZGEBIRGE, 1. Gesamtfortschreibung 2009 in der Fassung des Satzungsbeschlusses VV 12/2008 der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge vom 15.12.2008, des Nachtragsbeschlusses zur Satzung VV 02/2009 vom 25.02.2009 und des Genehmigungsbescheides vom 28.08.2009; in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlG am 19.11.2009