

Entwurf des Bebauungsplan Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg“ des Zweckverbandes IndustriePark Oberelbe

- Bekanntmachung der Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses,
- Ankündigung der Öffentlichen Auslegung und der Bürgerinformationsveranstaltung

Am 22.05.2018 wurde für den Bebauungsplan Nr. 1 „IndustriePark Oberelbe“ des Zweckverbandes IndustriePark Oberelbe der Aufstellungsbeschluss in der Sitzung der Verbandsversammlung gefasst. Der Geltungsbereich umfasste zahlreiche Flurstücke der Gemarkungen Pirna, Zuschendorf, Großsedlitz, Krebs und Dohna, mit einer Gesamtfläche von ca. 260 ha.

Der Planvorentwurf in der Fassung vom 12.03.2020, ergänzt am 26.05.2020 wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung **gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegt.**

In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung hat der Zweckverband entschieden, zunächst einen Teil des Plangebietes mit der Bezeichnung Teilbebauungsplan 1.1 „Technologiepark Feistenberg“ mit einem Geltungsbereich von 140 ha weiter zu beplanen, der die Bauflächen C + D, die neue Abfahrt von der B172 a und die Anpassung an den Kreisstraßen K8771 und K8772 darstellt.

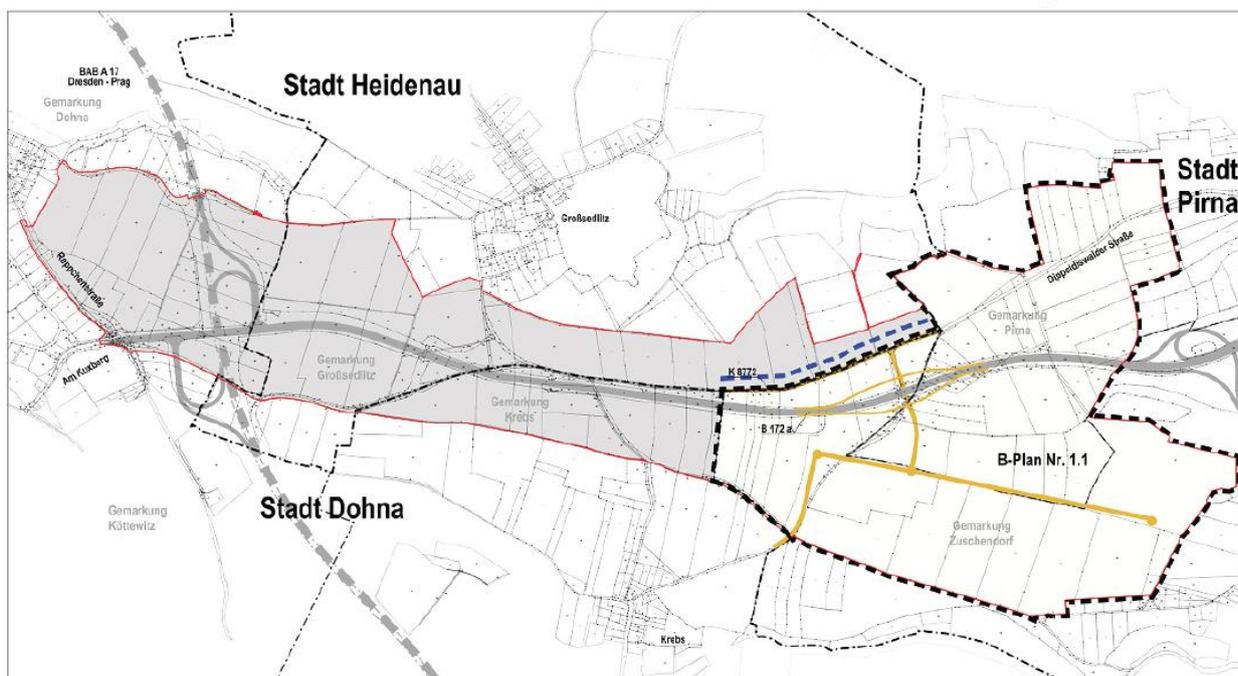
Durch den Aufstellungsbeschluss IPO-010/2020 vom 23.11.2020 für den B-Plan 1.1 „TechnologiePark Feistenberg“ wurde der Aufstellungsbeschluss konkretisiert.

Zu diesem B-Plan 1.1 wurde mit Beschluss IPO-004/2023 am 24.07.2023 durch die Verbandsversammlung der Entwurfs- und Offenlagebeschluss gefasst, gleichzeitig wurde der konkretisierte Aufstellungsbeschluss um 6 Flurstücke ergänzt.

Der Geltungsbereich wird nach dieser Ergänzung wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten des Plangebiets durch einen Randstreifen der Ackerschläge nördlich der K8772 auf der Flur von Heidenau-Großsedlitz
- im Nordosten durch Flurstücksgrenzen innerhalb der sich an die Dippoldiswalder Straße bzw. die K 8772 anschließenden Ackerschläge auf Pirnaer Flur
- im Osten durch die Gartensparte „Am Feistenberg“, das Motorsportgelände an der alten Deponie Feistenberg und die Flächen des künftigen Knotenpunktes vom Autobahnzubringer zur Ortsumgebung Pirna
- im Süden durch den Kirchweg von Dohna nach Krebs und einen Feldweg, der Krebs mit dem Oberlindigt und dem Lindigtgut in Pirna verbindet
- im Westen durch die Gemarkungsgrenze zwischen Pirna und Dohna, die inmitten eines Ackerschlagges südlich des Autobahnzubringers verläuft.

Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen die Lage des Plangebietes des B-Plan 1.1 innerhalb des Verbandsgebietes des Zweckverbandes IndustriePark Oberelbe. Die blaue Markierung stellt dabei die Ergänzung des Geltungsbereiches dar.



Planungsziele sind:

- Entwicklung von ca. 64 ha Industrie- und ca. 22 ha Gewerbegebieten
- Bau der zugehörigen Erschließungsanlagen einschließlich einer neuen Zu- bzw. Abfahrt von der B 172 a und eines Regenrückhaltebeckens
- Anlage von ca. 22 ha Grünflächen und den
- Erhalt von ca. 13 ha Landwirtschaftsfläche
- Umsetzung vorgezogener Maßnahmen zum Artenschutz (sog. CEF-Maßnahmen)

Hingewiesen wird darauf, dass der Plan außerhalb des zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereichs folgende Aussagen zur Einordnung von externen Artenschutzmaßnahmen trifft:

- Gemarkung Fürstenwalde der Stadt Altenberg auf ca. 9,3 ha Landwirtschaftsflächen
- Gemarkung Zuschendorf der Stadt Pirna: 30 m Streifen südlich des Geltungsbereiches auf ca. 4 ha Landwirtschaftsflächen und
- Gemarkung Rottwerndorf der Stadt Pirna: Entsiegelungsmaßnahme im ehem. Park von Schloss und Rittergut Rottwerndorf auf ca. 1,5 ha

Es handelt sich dabei um Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB.

Das sonst für derartige Straßenbau-Maßnahmen durchzuführende Planfeststellungsverfahren wird im vorliegenden Fall gemäß § 17b Abs. 2 S. 1 Bundesfernstraßengesetz durch das B-Plan-Verfahren ersetzt.

Für das Vorhaben besteht eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 5 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Nr. 2, Anlage 1 Nr. 2 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG), ohne dass die Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG durchgeführt werden musste. Bei der betrachteten Planung handelt es sich um ein Vorhaben gemäß Nr. 18.5.1 gemäß Anlage 1 UVPG. Die Angaben zur Umweltverträglichkeitsprüfung werden im Rahmen der Umweltprüfung nach BauGB zusammengetragen.

Der Zweckverband Industriepark Oberelbe als Vorhabenträger hat die entscheidungserheblichen Unterlagen über die Umweltauswirkungen des Vorhabens zusammengestellt, die Bestandteil der nachfolgend aufgeführten

Auslegungsunterlagen sind. Der Zweckverband ist gemäß seiner Satzung gleichzeitig Träger der verbindlichen Bauleitplanung und damit zuständig für die Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach BauGB.

Die ausgelegten Planunterlagen enthalten die nach § 16 Abs. 1 UVPG notwendigen Unterlagen für die Umweltverträglichkeitsprüfung. Die hiermit eingeleitete Beteiligung zum Planentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stellt zugleich die Beteiligung der Öffentlichkeit zu den Umweltauswirkungen nach § 18 Abs. 1 UVPG i.V.m. § 73 Abs. 3 und 5 bis 7 VwVfG dar.

Zum Zweck der Beteiligung der Öffentlichkeit wird der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt.

Zu den ausliegenden Planunterlagen zum B-Plan-Entwurf bzw. zum Vorentwurf der Verkehrsanlagen gehören:

1. Entwurf des Bebauungsplanes 1.1, Stand 02.05.2023 bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung
2. Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes 1.1, Stand 02.05.2023,
3. Unterlagen für den Vorentwurf der IPO-Verkehrerschließung, bestehend aus Auf- und Abfahrt B 172A, Anschluss K 8771, Wilddurchlass und Faunabrücke, Stand 08.07.2022 bzw. 02.05.2023
4. Sonstige Unterlagen zur Verkehrsplanung
 - 4.1 Untersuchung Verkehrsqualität / Leistungsfähigkeit, Stand 21.04.2022 u. 09.02.2023
 - 4.2 Planunterlagen des Vorentwurfs zur K 8771 (TP II.1), Stand 08.07.2022
 - 4.3 Planunterlagen des Vorentwurfs zur K 8772 (TP III.1), Stand 08.07.2022
5. Grünordnungsplan zum Entwurf des Bebauungsplanes 1.1, Stand 02.05.2023 mit Darstellung der externen Kompensationsflächen sowie den Anlagen: Bilanzierung, Fachteil Sichtachsen und Landschaftsbild, Dunkelkonzept
6. Artenschutzbeitrag inkl. Anhang (Erfassung Fledermäuse und Feldlerchen), Stand 14.07.2022
7. FFH –Verträglichkeitsprüfung, Stand 08.07.2022
8. Lokalklimatische und lufthygienische Untersuchung, Stand 06.07.2022
9. Schalltechnische Untersuchungen, Stand 15.06.2022
10. Geotechnische Untersuchungen im Bereich der Verkehrsanlagen, Stand 20.06.2022
11. Geotechnische Untersuchungen im Bereich der Abwasser- und Regenwasserableitung, Stand 20.06.2022
12. Vorplanung Schmutz- und Regenwasserentsorgung, Stand 05.06.2023
13. Fachbeitrag WRRL (Wasserrahmenrichtlinie), Stand 07.07.2023

Die folgenden, nach Einschätzung des Zweckverbandes wesentlichen, **bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen** werden nach § 3 Abs. 2 BauGB ebenfalls ausgelegt:

Themen Flächeninanspruchnahme, Naturschutz, Gewässerschutz, Hochwasserschutz, Agrarstruktur

	Verfasser der Stellungnahme Datum, thematischer Bezug
Stellungnahmen im Rahmen der informellen Behördenbeteiligung zum Arbeitsstand des Entwurfs (2022)	
S 1	Landesdirektion Sachsen (Raumordnungsbehörde), 14.09.2022 <ul style="list-style-type: none"> • aus raumordnerischer Sicht grundsätzliches Mittragen der Entwicklung an diesem Standort • Hinweise auf das Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz Sichtexponierter Elbtalbereich und die • landesplanerisch angestrebte Verminderung der Flächen-Neuinanspruchnahme und die • Notwendigkeit einer Entsiegelungsmaßnahme
S 2	Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 06.09.2022 <ul style="list-style-type: none"> • Regionalplanerische Zustimmung zum Vorhaben einschließlich der Erschließungskonzeption und zur Einordnung von Ausgleichsmaßnahmen im Vorranggebiet Landwirtschaft, • Hinweis auf die Notwendigkeit der Abstimmung mit den Vorhaben der Eisenbahn Neubau-strecke
S 3	Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, 08.09.2022 <ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzliche Bedenken gegen die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche
S 4	Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 12.09.2022 <ul style="list-style-type: none"> • Auseinandersetzung in Verbindung mit dem ökologischen Verbundsystem und dem Erhalt der natürlichen Bodenfruchtbarkeit • Hinweis auf Notwendigkeit von Aussagen zu Gebieten mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung sowie mit möglicher Beeinträchtigung des Grundwasservorkommens durch die Folgen des Klimawandels
S 5	Landestalsperrenverwaltung, Betrieb Oberes Elbtal, 08.09.2022 <ul style="list-style-type: none"> • Prinzipiell ist Ableitung des Regenwassers möglich, Hinweis auf das Verschlechterungsverbot bzgl. der Ausdehnung von Überflutungsgebieten
S 6	Landkreis Sächsische Schweiz/ Osterzgebirge, Landratsamt, 13.10.2022 Hinweise auf <ul style="list-style-type: none"> • Notwendigkeit der Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet, • Notwendigkeit einer Blendschutzkonzeption und von durchgängigen Transferkorridoren für den Artenschutz, • Notwendigkeit des Nachweises der Abwasserentsorgung, • Auseinandersetzung mit Belangen der Agrarstruktur
Stellungnahmen zum Vorentwurf des B-Plans Nr.1 (2020)	
S 7	Landkreis Sächsische Schweiz/ Osterzgebirge, Landratsamt, 24.08.2020 Forderung nach: <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen • Freihalten von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten und –abflussbahnen, • Darstellung der Auswirkungen des gravierenden Flächenentzuges auf den Boden und die Landwirtschaft, • Beachtung der Sichtachsen des Barockgarten
S 8	Landesdirektion Sachsen (Raumordnungsbehörde), 14.08.2020 <ul style="list-style-type: none"> • Forderung nach einer nachvollziehbaren Unterersetzung des notwendigen Flächenbedarfes im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan

Die vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in den Planentwurf eingearbeitet worden.

Weiterhin liegen die in nachstehender Tabelle aufgezählten **umweltbezogenen Informationen** vor:

Art der vorhandenen Informationen	Datum	Thematischer Bezug
Regionalplan 2020 (2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes der Planungsregion Oberes Elbtal/ Osterzgebirge) mit Umweltbericht und Fachbeitrag Landschaftsrahmenplan	rechtswirksam seit 17.09.2020	Darstellung des derzeitigen Bestandes und der Entwicklungsperspektiven für Natur und Landschaft in der Region Oberes Elbtal/ Osterzgebirge sowie Prüfung der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete.
Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pirna/ Dohma	20.10.2003	Erfassung aller geschützten Biotope, Integrierte Bestandsaufnahme und Bewertung aller Schutzgüter, Entwicklung schutzgutbezogener Ziele und Zusammenführung in einer Entwicklungskonzeption für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft
Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Dohna/ Müglitztal	26.03.2018	„
Entwurf des Landschaftsplans –der Stadt Heidenau	21.11.2022	„
Managementplan für das SCI 085E – Seidewitztal und Börnersdorfer Bach	20.11.2008	einführende Angaben zum Gebiet mit Ergebnissen der Ersterfassung von Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL und Arten nach Anhang II der FFH-RL, Aufstellung der daraus abgeleiteten Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen
Managementplan für das SCI 173 – Barockgarten Großsedlitz	Januar 2006	„
Fachteil 'Lärmschutz' aus dem Realisierungskonzept des Zweckverbandes IndustriePark Oberelbe	31.10.2019	Interpretation und Ergänzung der Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens um Aussagen zu Verkehrslärm

Hydronumerische Modellierung der Oberflächenabflüsse des Zweckverbandes IndustriePark Oberelbe	05.11.2019	Lokalisierung potenziell drohender Zunahmen der Oberflächenabflüsse , Aufzeigen von Kompensationsmöglichkeiten zur Wahrung des Verschlechterungsgebotes
Stellungnahmen von Trägern Öffentlicher Belange, Umweltverbänden und Betroffenen zum Bebauungsplan Nr. 1 des Zweckverbandes IndustriePark Oberelbe	06-08/2020	Bedenken zur Flächeninanspruchnahme und zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bauflächen-Ausweisungen, Beeinträchtigung der Kulturlandschaft, Bedenken zur Niederschlagsentwässerung
Protokoll zur Abstimmung der Artenschutz- Konzeption mit der Unteren Naturschutzbehörde	23.02.2023 / 05.04.2023	Abstimmungsergebnisse zu Fledermaus-Transferkorridoren und Dunkelkonzept

Die Auslegung erfolgt

vom 21.08.2023 bis 29.09.2023

in folgenden Dienststellen des Zweckverbandes bzw. der beteiligten Kommunen:

Zweckverband IndustriePark Oberelbe:

Geschäftsstelle Breite Straße 4, 01796 Pirna zu folgenden Geschäftszeiten:

Mo. 9:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 15:00 Uhr
 Di. 9:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 18:00 Uhr
 Mi. 9:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 15:00 Uhr
 Do. 9:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 16:00 Uhr
 Fr. 9:00 – 12:00 Uhr

Stadt Pirna:

Im Foyer des Rathauses, Bereich Bürgerbüro, Am Markt 1/2, 01796 Pirna zu folgenden Dienstzeiten:

Mo. 8:00 – 12:00 Uhr
 Di. 8:00 – 19:00 Uhr
 Mi. 8:00 – 12:00 Uhr
 Do. 8:00 – 19:00 Uhr
 Fr. 8:00 – 12:00 Uhr

Stadt Heidenau

Bauamt, von-Stephan-Straße 4, 1. OG Zimmer 103, 01809 Heidenau zu folgenden Dienstzeiten:

Mo. 08:30 – 12:00 Uhr und 13:00 – 15:30 Uhr
 Di. 08:30 – 12:00 Uhr und 13:00 – 18:00 Uhr
 Mi. geschlossen
 Do. 08:30 – 12:00 Uhr und 13:00 – 18:00 Uhr
 Fr. 08:30 – 12:00 Uhr

Stadt Dohna

Stadtverwaltung Dohna (Rathaus) Zimmer A201, Am Markt 10/11, 01809 Dohna, zu folgenden Dienstzeiten:

Mo.	geschlossen
Di.	8:30 – 12:00 Uhr und 13:30 – 18:00 Uhr
Mi.	8:30 – 12:00 Uhr
Do.	8:30 – 12:00 Uhr und 13:30 – 15:30 Uhr
Fr.	8:30 – 12:00 Uhr

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen werden auf der Internetseite des Zweckverbandes unter <https://www.zv-ipo.de/daten/> zugänglich gemacht.

Weiterhin sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und sämtliche Planungsunterlagen auch auf dem zentralen Landesportal Bauleitplanung unter www.bauleitplanung.sachsen.de unter Eingabe des Suchbegriffs „Zweckverband Industriepark Oberelbe“ sowie auf dem Portal <https://www.uvp-verbund.de> einsehbar.

Möglichkeiten der Abgabe einer Stellungnahme

Während der öffentlichen Auslegung wird jedermann die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen elektronisch per E-Mail an

stadtentwicklung@pirna.de

übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift an einem der 4 Auslegungsorte in den o.a. Geschäftszeiten usw.) abgegeben werden können. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 BauGB.

Stellungnahmen, die nicht während der Auslegungsfrist abgegeben werden, können entsprechend § 4 a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Auch kann eine Mitteilung über das Abwägungsergebnis nur zu den Stellungnahmen erfolgen, wo die Anschrift des Verfassers lesbar beigefügt ist. Die verbindliche Mitteilung über das Abwägungsergebnis erfolgt nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss in der Verbandsversammlung.

Bürgerinformationsveranstaltung

Zusätzlich zur gesetzlich vorgeschriebenen Auslage findet am

30.08.2023 im Zeitraum von 16:00 bis 19:00 Uhr

in der **Herder-Halle**, Rudolf-Renner-Straße 41c, 01796 Pirna

eine Bürgerinformationsveranstaltung in Form eines Planungs-Dialogs statt. In dieser Zeit stehen Planer, Mitarbeiter und die Zweckverbandsvorsitzenden für individuelle vertiefende Gespräche und Nachfragen zur Verfügung. An verschiedenen Ständen werden die unterschiedlichen Themen erörtert. So stehen die jeweiligen Fachexperten z.B. zu den Themenblöcken, Artenschutz, Natur und Landschaftsbild, Verkehr, Technische Medien, Siedlungswasserwirtschaft und Immissionsschutz bereit.

Opitz

Verbandsvorsitzender