

## Beschlussvorlage Nr. IPO-008/2025



Dez/Amt: Stadt Pirna / Pirna  
Bearbeiter: Schubert, Ingrid  
Status: öffentlich

Beteiligte Bereiche: Dohna, Heidenau, SEP, ZV IPO

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Verbandsversammlung	öffentlich	31.03.2025	Beschlussfassung

### Betreff:

#### **Bebauungsplan 1.1 "TechnologiePark Feistenberg" - Satzungsbeschluss**

### Beschlusstext:

1. Der Bebauungsplan Nr. 1.1 "Technologiepark Feistenberg" des Zweckverbandes IndustriePark Oberelbe in der Fassung vom 31.01.2025 wird gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung mit den Anlagen gebilligt.

2. Bestandteil dieser Satzung wird gemäß §17b Abs.8 Bundesfernstraßengesetz (FstrG) der Vorentwurf der IPO -Verkehrerschließung Teilprojekt I.1 Auf und Abfahrt B172A einschl. Anschluss K8771, Juli 2022, Fassung vom 31.08.2024.

3. Der Verbandsvorsitzende wird beauftragt, die Satzung gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) auszufertigen.  
Die Verwaltung wird beauftragt, den im Betreff genannten Bebauungsplan im Landratsamt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zur Genehmigung einzureichen und nach Erteilung der Genehmigung gemäß den Vorschriften der Verbandssatzung bekannt zu machen. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

## Finanzielle Auswirkungen:

keine

Auswirkungen auf den Haushalt	HH-Jahr:
Buchungsstelle :	
Beträge in €	
• Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung	
• Mittelbedarf	
Folgeaufwand (jährlich)	
• davon Sachkosten	
• davon Personalkosten	
Folgertrag (jährlich)	

## Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

Die zur Umsetzung des Bebauungsplanes notwendigen Vereinbarungen bedürfen separater Beschlüsse, finanzielle Auswirkungen werden dort dargestellt.

## Erläuterung:

### Planungsziel

Der B-Plan 1.1 schafft in seinem Geltungsbereich von 139 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die

- Entwicklung von 64 ha Industrie- und 22 ha Gewerbegebieten
- Bau der zugehörigen Erschließungsanlagen einschließlich einer neuen Abfahrt von der B 172 a und eines Regenrückhaltebeckens
- Anlage von 21 ha Grünflächen und den
- Erhalt von 13 ha Landwirtschaftsfläche

### Bisheriges Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Rahmen-Bebauungsplan Nr.1 „IndustriePark Oberelbe“ wurde am 22.05. 2018 gefasst (Beschluss IPO - 005/2018).

Nachdem im Jahr 2020 die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des B-Plan 1 durchgeführt wurde, wurde beschlossen, auf den Ergebnissen dieser Beteiligung aufzubauen und zunächst den B-Plan 1.1 ab der Entwurfsphase weiter zu verfolgen.

Der Aufstellungsbeschluss für den hier vorliegenden B-Plan 1.1 wurde auf der Verbandsversammlung am 23.11.2020 gefasst und am 24.07.2023 um sechs Flurstück der K8772 (Verbindungsstraße Pirna - Großsedlitz) ergänzt.

Die Auslegung des Entwurfs zum Zwecke der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde mit Beschluss

IPO – 004/ 2023 am 24.07.2023 beschlossen, sie erfolgte vom 21.08. bis 29.09. 2023. Parallel wurden die Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange einschließlich der Umweltverbände zum Planentwurf eingeholt.

Für die im Rahmen dieser Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen erfolgte die Abwägung durch Beschluss der Verbandsversammlung am 18.11. 2024 (Beschluss IPO 011/2024).

### Verfahrensabschluss

Für das weitere Vorgehen sind §4a und §10 BauGB anzuwenden. Der Paragraph 4a wurde durch Artikel 1 des „Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften (BauLPDigG) vom 03.07.2023 geändert und lautet jetzt (Änderungen sind unterstrichen):

§4a BauGB –zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

(3) Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 oder § 4 Absatz 2 geändert oder ergänzt, ist er erneut nach § 3 Absatz 2 im Internet zu veröffentlichen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen, es sei denn, die Änderung oder Ergänzung führt offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen.

Da durch die infolge der Abwägung vorgenommenen Planänderungen keine Belange erstmals oder stärker berührt werden, ist keine erneute Offenlage erforderlich. Der nächste Verfahrensschritt ist somit der Satzungsbeschluss. Die Beschlussfassung erfolgt dabei nur, wenn bis zum Tag der Verbandsversammlung die Ausgliederung der Bauflächen aus dem LSG „Großsedlitzer Elbhänge und Hochflächen“ durch den Landrat vorgenommen wurde.

Der Bebauungsplan bedarf vor seiner Bekanntmachung noch der Genehmigung des Landratsamtes. Der Bebauungsplan als Satzung tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Gemäß den Regelungen in § 24 der Verbandssatzung hat diese Bekanntmachung ortsüblich, also gemäß der Bekanntmachungs-satzungen der drei Mitgliedsgemeinden zu erfolgen. Zusätzlich wird der Inhalt der Satzung im Internet bekannt gemacht.

### Planfeststellungsersetzender Charakter des Bebauungsplanes:

Bei diesem Verfahren wird die erforderliche Planfeststellung für das Bauvorhaben der neuen Anschlussstelle an die B172 A durch das Bebauungsplanverfahren ersetzt.

Über das Landesamt für Straßenbau und Verkehr wurde das Vorhaben beim Bundesministerium für Digitales und Verkehr eingereicht, welches mit Bescheid vom 29.09.2023 sein Einverständnis zur Errichtung des zusätzlichen Anschlusses an die B172A gegeben hat.

Zu den Unterlagen der Verkehrsanlagenplanung wurden die Träger Öffentlicher Belange parallel zur B-Plan -Beteiligung im Sommer 2023 beteiligt, die dabei eingegangenen Hinweise sind in die Fassung der Verkehrsanlagenplanung vom 31.08.2024 eingeflossen. Der Satzungsbeschluss ersetzt damit den Planfeststellungsbeschluss.

### Änderung der Straßenbaulast

Hinsichtlich der Verkehrsanlagen ergibt sich bei Umsetzung der Planung eine Änderung der Straßenbaulast. Durch die Abstufung der K 8771 zu einer Gemeindestraße wechselt die Straßenbaulast zur Stadt Pirna auf dem Gemeindegebiet von Pirna. Per Satzung wurde diese jedoch dem Zweckverband übertragen. Die Baulast der K8772 geht für den Teil auf

dem Gemeindegebiet der Stadt Pirna durch Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze nach SächsStrG bis zu dieser neuen Grenze auf die Stadt Pirna über. Für den Abschnitt außerhalb der Ortsdurchfahrt mit Gemarkungsgrenze in Straßenmitte gibt es eine geteilte Baulast. Deren finanzielle Auswirkungen werden später darzustellen sein. Zwischen den Trägern ist eine Vereinbarung zu treffen, damit die neue Baulastgrenze praktikabel gehandhabt werden kann.

J. Opitz  
Verbandsvorsitzender

Diese Vorlage wird nach Unterzeichnung des Originaldokuments ohne Schriftzug des Zeichnungsberechtigten für die digitale Gremienarbeit bereitgestellt! Nur das Original der Vorlage trägt eine Unterschrift!

### **Anlagen:**

- Anlage IPO-008/2025-01.1: Bebauungsplan 1.1 Rechtsplan 31.01.2025
- Anlage IPO-008/2025-01.2: Begründung B-Plan 31.01.2025
- Anlage IPO-008/2025-02: Umweltbericht 22.11.2024 mit Karten
- Anlage IPO-008/2025-03.1: Vorentwurf Verkehrserschließung IPO TP I.1 Auf- und Abfahrt B172A
- Anlage IPO-008/2025-03.2: Verkehrsplanerische Untersuchungen 21.04.2022, 06.07.2023 und 08.05. 2024
- Anlage IPO-008/2025-04: Planunterlagen der Vorentwürfe K 8771 und K 8772 31.08.2024
- Anlage IPO-008/2025-05: GOP inkl. Anhänge1-3 21.10.2024
- Anlage IPO-008/2025-06: Artenschutzbeitrag 10.07.2024 inkl.Anlagen 1-3 vom 13.07.2022, 12.01.2021 und 11.11.2021
- Anlage IPO-008/2025-07: FFH-Verträglichkeitsprüfung inkl.Anlagen und Karten 10.07.2024
- Anlage IPO-008/2025-08.1: lokalklim. und lufthyg.Unters. 06.07.2022, red. geä, 10.07.2024
- Anlage IPO-008/2025-08.2: Lufthygienische Unters. verkehrsbedingter Luftschadstoffe 06.07.2022, red. geä.10.07.2024
- Anlage IPO-008/2025-09.1: Schalltechnische Untersuchung Gewerbelärm - Geräuschkontingentierung, 15.06.2022
- Anlage IPO-008/2025-09.2: Schalltechnische Unt. Verkehrslärm 15.07.2022 inkl. Erg. vom 19.11.2024
- Anlage IPO-008/2025-10.1: Geotechnische Untersuchungen im Bereich der Verkehrsanlage 20.06.2022\_Teil1
- Anlage IPO-008/2025-10.2: Geotechnische Untersuchungen im Bereich der Verkehrsanlage 20.06.2022\_Teil2
- Anlage IPO-008/2025-11: Geotechnische Untersuchung im Bereich der Entwässerungsanlagen 20.06.2022
- Anlage IPO-008/2025-12: Vorplanung Schmutz- und Regenwasser
- Anlage IPO-008/2025-13: Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie 10.07.2024

<b>Abstimmungsergebnis Vorlage Nr.: IPO-008/2025</b>			
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
abgelehnt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zurückgestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weiterleitung ohne Beschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Schriftführer</b> (Unterschrift)			