

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

• Ankündigung der erneuten Öffentlichen Auslegung des geänderten Entwurfs

Am 31.03.2025 wurde für den Bebauungsplan Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg“ des Zweckverbandes IndustriePark Oberelbe in der Sitzung der Verbandsversammlung der Satzungsbeschluss gefasst. Der Bebauungsplan wurde daraufhin beim Landratsamt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zur Genehmigung eingereicht.

Innerhalb des vorangegangenen Beteiligungsverfahrens äußerten das Referat Bauleitplanung und das Referat Immissionsschutz der Landkreisverwaltung Bedenken hinsichtlich der innerhalb der Teilflächen des Industriegebietes im Nachtzeitraum zulässigen Geräuschemissionen. Sie erachteten diese als zu niedrig, um den Gebietscharakter eines Industriegebietes zu wahren. Diesen Bedenken wurde im Rahmen der Abwägung nicht gefolgt, was im Nachgang von der Genehmigungsbehörde als nicht genehmigungsfähig erachtet wurde.

Der Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplans wurde daraufhin vom Zweckverband zurückgezogen, der Satzungsbeschluss wurde aufgehoben und ein geänderter Entwurf erarbeitet.

Werden Entwürfe eines Bebauungsplanes nach einer Beteiligung geändert oder ergänzt, so sind sie erneut auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden sind erneut einzuholen (§4a Abs. 3 Satz 1 BauGB). Dabei besteht Gelegenheit zur Stellungnahme nur zu den geänderten bzw. ergänzten Inhalten des Planes und deren Auswirkungen (§4a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Zum geänderten Entwurf des B-Plan 1.1 wurde daher mit Beschluss IPO-008/2026 am 28.09.2026 durch die Verbandsversammlung der Entwurfs- und Offenlagebeschluss gefasst.

Im vorliegenden Fall betrifft die Änderung, für die eine erneute, beschränkte Beteiligung erforderlich ist, lediglich

- die Neuverteilung der Geräuschemissionskontingente innerhalb der Teilflächen der Industrie- und Gewerbegebiete, ohne dass sich daraus Änderungen der Lärmpegel an den umliegenden Immissionsorten ergeben. Es ergaben sich hieraus auch keine Auswirkungen auf sonstige Belange.
- Die Aufnahme eines Geh- und Fahrrechtes zu den bereits vorhandenen Ersatzpflanzungen des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr zur Sicherstellung der Bewirtschaftung.

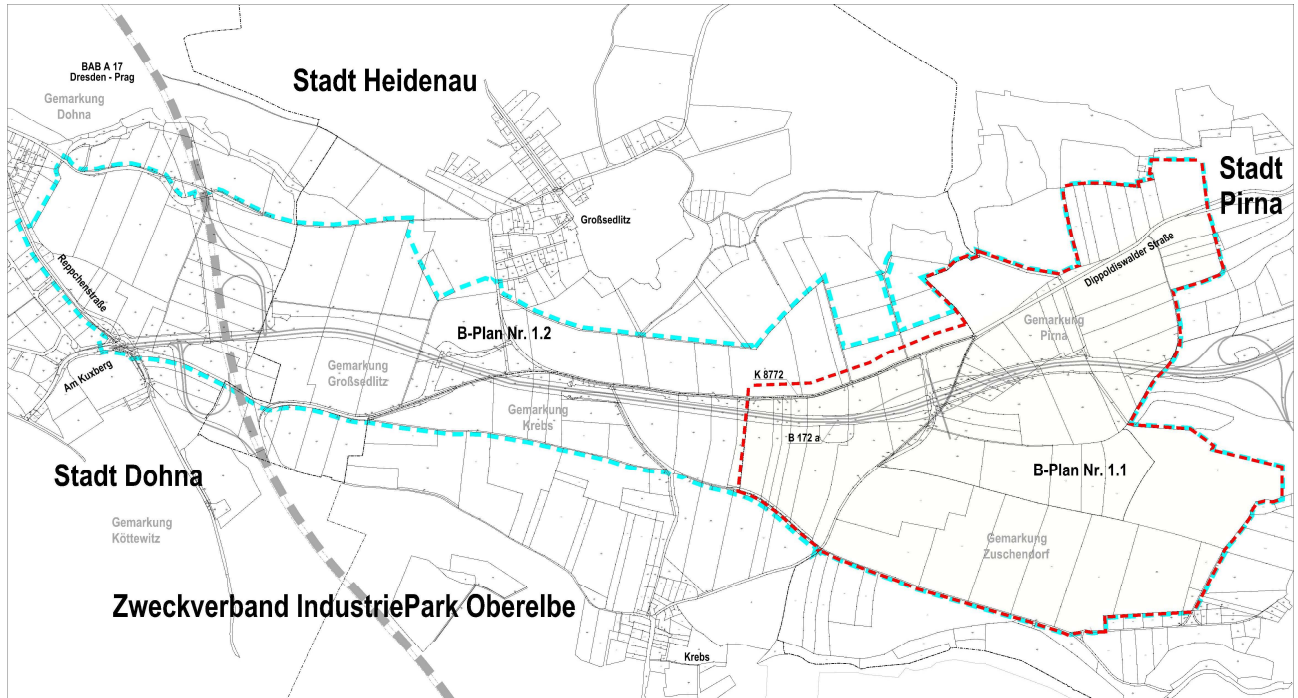
Zum Zweck der Beteiligung der Öffentlichkeit wird der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Möglichkeit zur Stellungnahme beschränkt sich gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die geänderten bzw. ergänzten Teile des Planentwurfs sowie deren Auswirkungen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird 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 Ortsumgehung Pirna
- im Süden durch den Kirchweg von Dohna nach Krebs und einen Feldweg, der Krebs mit dem

- Oberlindigt und dem Lindigtgut in Pirna verbindet
im Westen durch die Gemarkungsgrenze zwischen Pirna und Dohna, die inmitten eines Ackerschlaes südlich des Autobahnzubringers verläuft.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Lage des Plangebietes des B-Plan 1.1 innerhalb des Verbandsgebietes des Zweckverbandes IndustriePark Oberelbe.



Umweltprüfung / Umweltverträglichkeitsprüfung

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.

Umfang der Auslegungsunterlagen

Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden neben dem eigentlichen Entwurf des Bebauungsplanes auch alle, also auch die unveränderten Anlagen zum Bebauungsplan im Internet veröffentlicht. Über die Aufteilung in geänderte und nicht geänderte Anlagen gibt das Inhaltsverzeichnis Auskunft.

Zu den ausliegenden Planunterlagen zum geänderten B-Plan-Entwurf gehören:

- 01.1: Bebauungsplan 1.1 Rechtsplan, 10.08.2026
- 01.2: Bebauungsplan 1.1 Begründung, 10.08.2026
- 02: Bebauungsplan 1.1 Umweltbericht, 10.08.2026
- 03: Verkehrsanlagenplanung Anschlussstelle B 172A
- 03.1 Vorentwurf der Verkehrserschließung IPO TP I.1: Auf- und Abfahrt B 172 A, 31.08.2024
- 03.2: Verkehrsplanerische Untersuchungen, Stand 21.04.2022, 06.07.2023 und 08.05.2024
- 04: sonstige Verkehrsanlagenplanung: Vorentwürfe K 8771 und K 8772,
- 04.1 Deckblatt Vorentwürfe
- 04.2 Planunterlagen des Vorentwurfs zur K 8771 (TP II.1), Juli 2022, Fassung v. 31.08.2024
- 04.3 Planunterlagen des Vorentwurfs zur K 8772 (TP III.1), Juli 2022, Fassung v. 31.08.2024
- 05: Grünordnungsplan inkl. Anhänge 1-3, 21.10.2024
- 06: Artenschutzbeitrag inkl. Anlagen 1-3, 10.07.2024
- 07: FFH -Verträglichkeitsprüfung inkl. Anlagen, 10.07.2024
- 08.1: Lokalklimatische und lufthygienische Untersuchung, 06.07.2022, red. geä. 10.07.2024
- 08.2: Lufthygienische Untersuchung verkehrsbedingten Luftschadstoffe, 06.07.2022, red. geä. 10.07.2024
- 09.1: Schalltechnische Untersuchung Gewerbelärm - Geräuschkontingentierung, 01.04.2026
- 09.2: Schalltechnische Untersuchung Verkehrslärm 15.07.2022 inkl. Erg. vom 19.11.2024
- 10.1: Geotechnische Untersuchungen im Bereich der Verkehrsanlage_Teil1, 20.06.2022
- 10.2: Geotechnische Untersuchungen im Bereich der Verkehrsanlage_Teil2, 20.06.2022
- 11: Geotechnische Untersuchung im Bereich der Entwässerungsanlagen 20.06.2022
- 12: Vorplanung der Schmutz- und Regenwassererschließung, 31.01.2025
- 12.1 Vorplanung Schmutz- und Regenwassererschließung – Erläuterungsbericht, 31.01.2025
- 12.2 Vorplanung Schmutz- und Regenwassererschließung – Dimensionierung, 31.01.2025
- 12.3 Vorplanung Schmutz- und Regenwassererschließung - Zeichnungen, 31.01.2025
- 13: Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie 10.07.2024

Auslegung der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

Hinweis: Gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.05.2014 (Aktenzeichen 4 CN 5/13) gilt: Wird in der Bekanntmachung der erneuten Auslegung eines geänderten oder ergänzten Entwurfs eines Bebauungsplanes bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können, müssen nur die dazu vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen ausgelegt werden. Ebenso muss in der Bekanntmachung nur auf die Arten umweltbezogener Informationen hingewiesen werden, die zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planentwurfs verfügbar sind.

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

	Verfasser der Stellungnahme Datum, thematischer Bezug
Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf (2022 und 2023)	
S 1	Landkreis Sächsische Schweiz/ Osterzgebirge, Landratsamt, 29.09.2023: Hinweise auf die Themen Gebietscharakter, Geräuschkontingentierung und Immissionschutz
S 2	Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASUV), 21.09.2023: Forderung nach Sicherstellung der fortwährenden Zugänglichkeit der vorhandenen Kompensationsmaßnahmen des LASUV im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

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

Art der vorhandenen Informationen	Datum	Thematischer Bezug
Schalltechnische Untersuchung Gewerbelärm – Geräuschkontingierung (Bestandteil der Planunterlagen)	01.04.2026	Verteilung der Geräuschkontingente und Nachweis der Einhaltung der Lärm-Grenzwerte an den maßgeblichen Immissionsorten
BauGB-Novellierung 2025: Neufassung des § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a BauGB	30.10.2025	Ausweitung der planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten zum Immissionsschutz und damit Eröffnung der Möglichkeit, über ein gesamtes Industriegebiet eine separate Festsetzung dahingehend zu treffen, welche Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen

Die Auslegung erfolgt

vom 19.10.2026 bis 17.11.2026

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 – 18:00 Uhr
Mi. 8:00 – 12:00 Uhr
Do. 8:00 – 18:00 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 <https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/zv-ipo/beteiligung/themen> 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 beigelegt ist. Die verbindliche Mitteilung über das Abwägungsergebnis erfolgt nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss in der Verbandsversammlung.

Lochner

Erster stellvertretender Verbandsvorsitzender