BUND LV Sachsen e.V., Straße der Nationen 122, 09111 Chemnitz

Zweckverband IndustriePark Oberelbe
Geschäftsstelle
Breite Straße 4, 01796 Pirna

per E-Mail: stadtentwicklung@pirna.de

Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland
Landesverband Sachsen e.V.

Landesgeschäftsstelle
Straße der Nationen 122
09111 Chemnitz
Tel. +49 0371 301 477

info@bund-sachsen.de
www.bund-sachsen.de

Bearbeitung:
J. Sickel / K. Vogel

Chemnitz, 16. November 2026

Ihr Zeichen: –

Ihr Schreiben vom: 13.10.2026

Bebauungsplan Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg“ des Zweckverbandes IndustriePark Oberelbe – Stellungnahme zum geänderten Entwurf vom 10.08.2026 (erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Sachsen e. V., nimmt als nach § 3 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) anerkannte Umweltvereinigung zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg“ (Stand 10.08.2026) wie folgt Stellung. Unserer Stellungnahme liegen die veröffentlichten Unterlagen zugrunde, insbesondere der Rechtsplan, die Begründung (Unterlage 01.2), der Umweltbericht (Unterlage 2), die Schalltechnische Untersuchung Gewerbelärm – Geräuschkontingentierung (Unterlage 09.1, Bericht P21-015/B4 vom 01.04.2026), der Grünordnungsplan mit Dunkelkonzept, die FFH-Verträglichkeitsprüfung, der Artenschutzbeitrag, die Bekanntmachung der erneuten Auslegung und Ihr Beteiligungsschreiben vom 13.10.2026. Zum Vergleich haben wir den Entwurf von 2023 und die Beschlussvorlage IPO-011/2024 mit den Abwägungen der Stellungnahmen (Anlagen I und IV) herangezogen, außerdem das Anhörungsschreiben des Landratsamts Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 23.09.2025 an den Zweckverband und die Pressemitteilung des Landratsamts vom 20.10.2025 sowie die veröffentlichten Schreiben der Deutschen Gesellschaft für Gartenkunst und Landschaftskultur an den Landrat vom 12.04.2026 und 01.08.2026 und Ihre Präsentation zur Informationsveranstaltung vom 24.08.2026.

Der BUND lehnt den Bebauungsplan Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg“ auch in der geänderten Fassung ab. Der Standort trägt weder ein Industriegebiet, mit dem der Zweckverband Bedarf und Flächenverbrauch begründet, noch rechtfertigt er ein Gewerbegebiet, für das kein Bedarf im Außenbereich dargelegt ist. Zudem weitet die Änderung nachts besonders laute Industrie- und Logistiknutzung von rund 14.000 m² auf rund 64.000 m² aus, schöpft an zwei benachbarten Wohnorten die zulässigen Lärmwerte schon jetzt aus und widerspricht den Schutzmaßnahmen für streng geschützte Fledermausarten, auf denen die FFH-Verträglichkeit des Vorhabens beruht.

Unsere Stellungnahmen vom 04.02.2019 (Scoping), vom 11.08.2020 (IndustriePark Oberelbe) und vom 29.09.2023 (Entwurf des Teil-Bebauungsplans Nr. 1.1) halten wir in vollem Umfang aufrecht. Wir wiederholen sie hier nicht, sondern nehmen auf sie Bezug; ihre Kernpunkte fassen wir in Abschnitt 8 zusammen. Die bisherige Abwägung hat unsere Einwendungen nicht ausgeräumt.

1. Umfang der Stellungnahme und Verfahren

1.1 Reichweite der erneuten Beteiligung

Sie weisen darauf hin, die Möglichkeit zur Stellungnahme beschränke sich „gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die geänderten bzw. ergänzten Teile des Planentwurfs sowie deren Auswirkungen“. Nach § 4a Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist „in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben“. Maßgeblich sind also auch die möglichen Auswirkungen der Änderung. Unsere Stellungnahme hält sich in diesem Rahmen: Die Neuverteilung der Geräuschemissionskontingente betrifft den Gebietscharakter des Industriegebiets, an dem die Genehmigung gescheitert ist, die Lärmbelastung an den Immissionsorten, die Störfallvorsorge, die nächtlichen Verkehre, die streng geschützten Fledermausarten der benachbarten FFH-Gebiete und die Bedarfsbegründung, die auf Industrieflächen abstellt. Das neue Geh- und Fahrrecht betrifft Kompensationsflächen und den Ökodurchlass. Soweit wir darüber hinaus Änderungen seit 2023 ansprechen (Abschnitt 1.2), waren diese nie Gegenstand einer Beteiligung.

Ihre Aussage, die Neuverteilung erfolge „ohne dass sich daraus Änderungen der Lärmpegel an den umliegenden Immissionsorten ergeben“, und es hätten sich „keine Auswirkungen auf sonstige Belange“ ergeben, nimmt das Ergebnis vorweg, das die Beteiligung erst klären soll. Sie ist, wie die Abschnitte 2 bis 4 zeigen, nicht belegt.

Das Landratsamt hat dem Zweckverband im Anhörungsschreiben vom 23.09.2025 mitgeteilt: „Eine Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes kann nur durch ein ergänzendes Verfahren mit Wiederholung der Verfahrensschritte nach § 3 Absatz 2 BauGB erreicht werden.“ Seine Bedenken betreffen nicht nur die Höhe einzelner Kontingente, sondern den Gebietscharakter in einer Gesamtbetrachtung und, daraus folgend, Bedarf und Erforderlichkeit der Planung (Abschnitte 2.2, 2.3 und 2.5). Eine Änderung, die diese Bedenken ausräumen soll, hat mögliche Auswirkungen auf alle diese Punkte.

Nach den veröffentlichten Schreiben der Deutschen Gesellschaft für Gartenkunst und Landschaftskultur (DGGL) an den Landrat vom 12.04.2026 und 01.08.2026 habe das Landratsamt der DGGL mitgeteilt, dass Änderungen, welche die Grundzüge der Planung berühren, gegebenenfalls eine erneute Beteiligung erfordern. Auch das vom Zweckverband beauftragte Rechtsgutachten vom Mai 2026 halte eine Beschränkung der Beteiligung nur dann für zulässig, wenn die übrigen Teile des Bebauungsplans von den Änderungen nicht berührt werden. Beide Unterlagen liegen nicht aus, gehören aber zum Abwägungsmaterial.

Nach der Begründung (Kapitel 1.1) sollen von den Trägern öffentlicher Belange zudem nur diejenigen beteiligt werden, „deren Wirkungsbereich durch die neuen Änderungen in der vorliegenden Bebauungsplanung tangiert wird“. Eine solche Beschränkung des Kreises von Beteiligten sieht § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB nur vor, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der geänderte Entwurf gibt die Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO auf. Er stellt die Kontingentierung auf eine neue Rechtsgrundlage und schafft auf rund 64.000 m² Flächen für nächtlichen Logistikbetrieb (Abschnitte 2.1 und 4). Er soll den Versagungsgrund der Genehmigungsbehörde ausräumen. Das berührt die Grundzüge der Planung.

Unabhängig vom Umfang der Beteiligung hat der Zweckverband vor einem erneuten Satzungsbeschluss alle berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Maßgeblich ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt dieses Beschlusses (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Nach der Bekanntmachung ist der Satzungsbeschluss vom 31.03.2025 aufgehoben. Die Abwägung ist daher insgesamt neu zu treffen, und unsere früheren Stellungnahmen gehören zum Abwägungsmaterial.

Forderung: Diese Stellungnahme und unsere früheren Stellungnahmen sind vollständig in die Abwägung vor dem erneuten Satzungsbeschluss einzustellen. Das Rechtsgutachten vom Mai 2026 ist offenzulegen.

1.2 Änderungen seit 2023 ohne Beteiligung

Nach der Begründung (Kapitel 1.1) und den öffentlich zugänglichen Bekanntmachungen war die Offenlage des Entwurfs 2023 (nach der Begründung vom 14.08. bis 29.09.2023) die bislang einzige. Eine erneute oder eingeschränkte Beteiligung vor dem Satzungsbeschluss vom 31.03.2025 (Beschlussvorlage IPO-008/2025) ist dort nicht dokumentiert. Auch dem BUND ist in dieser Zeit keine Beteiligung zugegangen. Mit der Abwägung (Beschlussvorlage IPO-011/2024 vom 26.08.2024) beauftragte die Verbandsversammlung die Verwaltung, „das Exemplar für den Satzungsbeschluss durch Einarbeiten der Änderungen gemäß Anlage VII ausarbeiten zu lassen“. Von einer erneuten Auslegung sah der Zweckverband unter Berufung auf die Ausnahme in § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB ab, nach der eine Änderung nicht erneut veröffentlicht werden muss, wenn sie offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führt: „Von dieser Regelung wird der Zweckverband Gebrauch machen, denn alle vorgenommenen Änderungen werden dazu führen, dass die Belange der Stellungnehmenden gleichwertig oder geringer betroffen bleiben“ (Beschlussvorlage IPO-011/2024, S. 2). Die Änderungsübersicht (Anlage VII) ist nicht ausgelegt.

Wir haben die Textlichen Festsetzungen des Entwurfs von 2023 mit dem jetzigen Rechtsplan sowie die Grünordnungspläne vom 02.05.2023 und vom 21.10.2024 verglichen. Neben den rot markierten Änderungen von 2026 finden sich Änderungen, die nicht markiert sind, also zwischen 2023 und 2025 vorgenommen wurden. Sie betreffen vor allem den Ausgleich und den Artenschutz:

- **Feldlerche (TF 36, CEF 2):** 2023 sollten 18 Feldlerchenreviere durch Blühflächen von insgesamt 9,3 ha auf bestimmten Flurstücken in der Gemarkung Fürstenwalde (Stadt Altenberg) abgesichert werden. Jetzt sollen „Feldlerchenstreifen“ auf „Ackerflächen des ZFM (Zentrales Flächenmanagement des Freistaates Sachsen)“ angelegt werden, die nach zwei Vegetationsperioden „an gleicher oder einer anderen geeigneten Stelle“ neu angelegt werden können. Nach dem Grünordnungsplan (Stand 21.10.2024) handelt es sich um 18 Streifen auf Flächen des Freistaates Sachsen an nicht festgelegter Stelle im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge; die Umsetzung erfolgt nach der Begründung „über die Aufnahme der Verpflichtungen in die Pachtverträge“. Bei der Mindestgröße von 20 m × 100 m ergeben 18 Streifen nach unserer überschlägigen eigenen Rechnung mindestens 3,6 ha statt 9,3 ha. Der Grünordnungsplan von 2023 hatte die dauerhafte Brache gerade damit begründet, dass „keine Lerchenfenster oder ‚nur‘ Saumstreifen angelegt werden“; jetzt sind es Streifen „in der konventionellen Landbewirtschaftung“. Lage und Gesamtfläche sind nicht festgesetzt; die Festsetzung nennt ausdrücklich auch „Lagen über 500 m NHN“. Zudem lässt sie Bodenbearbeitung bis zum 15. April (in höheren Lagen bis 30. April) zu, während der Grünordnungsplan sie schon ab dem 15. März ausschließt.
- **Grünland (TF 37, Teil von CEF 1):** Die externe Grünlandfläche wurde von ca. 40.000 m² auf ca. 24.000 m² verkleinert; die Teilfläche K23 ist nun eine Ökokontomaßnahme nach einem Bescheid des Landratsamts vom 02.09.2024.
- **Eingriffs- und Ausgleichsbilanz:** Bei unverändertem Eingriff von 4.772.815 Werteinheiten wies die Bilanz des Grünordnungsplans 2023 einen Überschuss von 442.174 Werteinheiten aus, die Fassung vom 21.10.2024 nur noch 275.649. Der Ausgleich ist damit um 166.525 Werteinheiten gesunken; für die Fläche D wuchs das Defizit von 61.599 auf 231.550 Werteinheiten. Wesentlich dafür ist der Wegfall der Maßnahme K18, einer extensiven Grünlandfläche von 20.264 m² westlich der Baufläche D3, die nach dem Grünordnungsplan 2023 „das Nahrungshabitat insbesondere für Fledermäuse und Vögel im Vorhabengebiet“ ergänzen sollte. 2024 heißt es: „Die Maßnahme entfällt.“ Außerdem wurden K22 und K23 verkleinert; neu angerechnet wird die Entsiegelung in Fürstenwalde als Ökokontomaßnahme.

Mindestens die Änderung der Feldlerchenmaßnahme und die Verkleinerung der Grünlandfläche berühren Belange des Artenschutzes nicht offensichtlich „gleichwertig oder geringer“ (Beschlussvorlage IPO-011/2024, S. 2). Eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme muss nach § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sicherstellen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Das lässt sich für Streifen ohne festgelegte Lage, Anzahl und Fläche, die auch in Höhenlagen fern des Eingriffs liegen können, nicht prüfen. Die Abwägung von 2024 bezieht die zu erhaltende Population „in Abstimmung mit dem Auftraggeber auf den Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge“ (Anlage IV zum Beschluss IPO-011/2024, S. 118). Der räumliche Zusammenhang wird damit auf einen ganzen Landkreis ausgedehnt. Hinzu kommen Fachunterlagen, die nach der Offenlage 2023 neu gefasst wurden und zu denen die Öffentlichkeit nie Stellung nehmen konnte, unter anderem die FFH-Verträglichkeitsprüfung und der Artenschutzbeitrag (jeweils 10.07.2024), der Grünordnungsplan (21.10.2024) sowie die Ergänzung der Verkehrslärmuntersuchung (19.11.2024). Bezugspunkt der jetzigen Beteiligung ist nach unserem Verständnis der zuletzt veröffentlichte Entwurf von 2023, nicht die nie beteiligte Satzungsfassung von 2025.

Forderung: Die Änderungsübersicht (Anlage VII zur Beschlussvorlage IPO-011/2024) und alle Änderungen gegenüber dem Entwurf 2023 sind offenzulegen; die Beteiligung hat sich auch auf sie zu erstrecken. Für die Feldlerchenmaßnahme sind Lage, Anzahl und Gesamtfläche der Streifen im räumlichen Zusammenhang mit den betroffenen Revieren festzusetzen und die Bewirtschaftungsruhe ab dem 15. März in die Festsetzung zu übernehmen.

2. Gebietscharakter des Industriegebiets

Zur Einordnung vorweg: Der BUND lehnt die Bebauung dieser Flächen grundsätzlich ab, als Industriegebiet ebenso wie als Gewerbegebiet. Wenn wir im Folgenden prüfen, ob der Entwurf den Gebietscharakter eines Industriegebiets wahrt, dann nicht, weil wir ein uneingeschränktes Industriegebiet befürworten. Der Zweckverband begründet Bedarf, Standortwahl und den Verlust von rund 115 ha landwirtschaftlicher Fläche mit dem Mangel an großen Industrieflächen. Erfüllt der Plan diesen Anspruch nicht, entfällt diese Begründung. Erfüllte er ihn, wären Wohnhäuser, FFH-Gebiete und Barockgarten noch stärker belastet. Beides spricht gegen den Plan.

2.1 Abkehr von der Gliederung

Bis zu der am 31.03.2025 beschlossenen Fassung war der Lärm im Industriegebiet so geregelt: Fast alle Teilflächen erhielten Obergrenzen für ihre Geräuschemissionen (Emissionskontingente), eine kleine Teilfläche dagegen praktisch keine. Rechtsgrundlage war eine Gliederung des Baugebiets nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO); der entsprechende Satz ist in Kapitel 4.2 der Begründung jetzt gestrichen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, die die Begründung in Kapitel 1.1 selbst wiedergibt (Beschluss vom 07.03.2019 – 4 BN 45.18; Urteil vom 18.02.2021 – 4 CN 5.19), ist eine solche Gliederung eines Industriegebiets nur zulässig, wenn ein Teilgebiet von einer Emissionsbeschränkung ausgenommen bleibt. Dafür war die Teilfläche D1.1 s vorgesehen (rund 14.000 m², 65 dB tags und nachts). Ihre überbaubare Fläche umfasste nach dem Anhörungsschreiben des Landratsamts vom 23.09.2025 nur 8.360 m². Das Landratsamt errechnete für die Teilfläche einen Anteil von 1 % am 140 ha großen Geltungsbereich und verwies auf ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster (17.08.2020 – 2 D 25/18.NE), nach dem schon ein Anteil von 2 % die Zweckbestimmung nicht wahrt. Wir hatten bereits 2023 dargelegt, dass diese Fläche dafür zu klein ist; das Landratsamt sah in ihrem geringen Flächenanteil einen Versagungsgrund.

Der geänderte Entwurf gibt diese Konstruktion auf. Er stützt die Lärmobergrenzen (Festsetzung TF 4) nun allein auf § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a Doppelbuchst. bb BauGB, der solche Obergrenzen seit Oktober 2025 unmittelbar zulässt, und kommt deshalb ohne unbeschränkte Teilfläche aus. In Kapitel 1.1 heißt es dazu: „In dem festgesetzten Industriegebiet ist grundsätzlich jede Art von Industriebetrieb zulässig. Es findet keine Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften

statt.“ Damit ist die Frage, an der die Fassung von 2025 gescheitert ist, nicht erledigt: Ob das Gebiet noch ein Industriegebiet ist, hängt jetzt allein davon ab, ob die Obergrenzen hoch genug sind (Abschnitt 2.2).

2.2 Die neue Rechtsgrundlage ersetzt nicht den Gebietscharakter

Wir verkennen nicht, dass § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a Doppelbuchst. bb BauGB in der seit dem 30.10.2025 geltenden Fassung Festsetzungen erlaubt, nach denen „bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen“, und dass eine solche Kontingentierung nach verbreiteter Auffassung weder eine Gliederung noch ein uneingeschränktes Teilgebiet voraussetzt. Die Vorschrift ändert aber nichts daran, dass ein Industriegebiet seiner Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 BauNVO entsprechen muss. Danach dient es ausschließlich Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solchen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Genau darauf hat das Landratsamt seine Bedenken gestützt. Es sah in der Kontingentierung aller Industriegebietsflächen eine Verfehlung des Gebietscharakters nach § 9 BauNVO und sprach von einem „Etikettenschwindel“. Im Anhörungsschreiben des Landratsamts vom 23.09.2025 heißt es: „Eine Begrenzung von gebietstypischen Lärmemissionen auf die Tageszeit steht der Wahrung des Gebietscharakters entgegen, denn zu jenen Betrieben, die nach § 9 BauNVO allgemein zulässig sind, zählen insbesondere solche, die auch oder vorwiegend in der Nacht Lärmemissionen verursachen.“ Selbst 65 dB tags und nachts hielt das Landratsamt nicht für ausreichend, denn „auch eine Kontingentierung in dieser Höhe stellt letztlich eine Begrenzung dar“. Nach seiner Auffassung ist davon auszugehen, dass „in einem Industriegebiet insbesondere der gebietstypische Nachtbetrieb eines nach § 9 BauNVO zulässigen Industriebetriebs ohne aufwendige Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Emissionskontingente seitens des Betriebes möglich sein muss“. Die Begründung (Kapitel 1.1) setzt gerade auf solche Maßnahmen: „Durch welche (Schallschutz-) Maßnahmen der Industriebetrieb die Einhaltung der festgesetzten Geräuschemissionskontingente sicherstellt, bleibt dem Industriebetrieb überlassen.“ Dieser Maßstab folgt aus § 9 Abs. 1 BauNVO. Er gilt unabhängig davon, ob die Kontingente auf eine Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO oder auf § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a Doppelbuchst. bb BauGB gestützt werden. Nach der Wiedergabe der DGGL (Schreiben vom 12.04.2026) hat das Landratsamt das im April 2026 bestätigt: Die Novelle suspendiere die grundlegenden Anforderungen an die Gebietstypik eines Industriegebiets nicht, und ein Bebauungsplan, der zuvor wegen unzulässiger Kontingentierung nicht genehmigungsfähig war, werde nicht ohne weitergehende planerische Anpassungen genehmigungsfähig.

Nachts gilt auf keiner Teilfläche ein höheres Emissionskontingent als 61 dB (zuzüglich der Zusatzkontingente im Richtungssektor B). Das Landratsamt hatte schon die Nachtkontingente des bisherigen Entwurfs, der auf rund 14.000 m² 65 dB zuließ, als zu niedrig beanstandet, „um den Gebietscharakter eines Industriegebietes zu wahren“, und die am 31.03.2025 beschlossene Fassung als Genehmigungsbehörde deshalb für nicht genehmigungsfähig erachtet (Beteiligungsschreiben). Es stützte sich dabei unter anderem auf das Urteil des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts vom 07.04.2022 (1 C 1/20), das nach der Darstellung des Landratsamts selbst ein Kontingent von 70/71 dB für das als unbeschränkt erklärte Teilgebiet als unzulässige Begrenzung gewertet hat. Der geänderte Entwurf lässt nachts nirgends mehr 65 dB zu. Die Begründung (Kapitel 4.1.1) hält dem entgegen, die Kontingente der vier Teilflächen lägen „sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum deutlich über den Werten, welche in Gewerbegebieten zulässig sind“. Nachts liegt das höchste Kontingent mit 61 dB(A)/m² jedoch nur 1 dB über dem Ansatz für ein Gewerbegebiet ohne Emissionsbegrenzung (60 dB(A)/m²). Für die außenliegenden Teilbauflächen der Baufläche D räumt die Begründung selbst ein, dass sie „ebenfalls als ‚Industriegebiet‘“ ausgewiesen werden, „obwohl die dortigen Emissionskontingente eher auf Gewerbegebiete hinweisen“ (Kapitel 3.1). Die Begründung stellt in Kapitel 7.6 lediglich fest: „In der Gesamtschau gewährleistet die gewählte Systematik aus abgestufter Lärmkontingentierung und funktionaler Flächenzuweisung eine tatsächlich wirksame Sicherung des Gebietscharakters eines Industriegebiets.“ Eine Herleitung fehlt.

Weder die Erwiderung des Zweckverbands vom 02.10.2025 noch das Ergebnis der anschließenden Abstimmung mit dem Landratsamt (nach der Präsentation des Zweckverbands vom 24.08.2026 am 14.07.2026 eine „Konstruktive Abstimmung mit Landratsamt / positive Orientierung“) noch dessen Hinweise vom 06.03.2026 zur Überarbeitung der Unterlagen (Begründung, Kapitel 2.6.2) liegen aus.

2.3 Der Standort trägt kein Industriegebiet

Damit bleibt der Konflikt bestehen, an dem die Fassung von 2025 gescheitert ist. Ein Industriegebiet, dessen Gebietscharakter gewahrt bleibt, verlangt nachts höhere Emissionskontingente, als sie der geänderte Entwurf zulässt. Schon die jetzigen Kontingente schöpfen aber die Planwerte an zwei Immissionsorten (IO) aus (Abschnitt 3.2): am IO 08 (Oberlindigt 13), nach der Begründung rund 75 m von der Fläche D entfernt, bis auf 0,2 dB, am IO 13 (Großsedlitzer Straße 54) vollständig, nach Tabelle 6 des Gutachtens sogar um 0,4 dB darüber. Höhere Kontingente sind dort nicht verträglich, niedrigere stellen den Gebietscharakter weiter in Frage. Das Landratsamt hat diese Zwangslage benannt: Die Kontingente seien „durch die äußeren Gegebenheiten zwingend erforderlich. Denn sie dienen ausschließlich dem Schutz der umliegenden Wohnbebauung und des Barockgartens“ (Anhörungsschreiben vom 23.09.2025, S. 6).

Hinzu kommen weitere Beschränkungen, die das Landratsamt im Anhörungsschreiben zusammen betrachtet hat: die Höhenbeschränkungen für Gebäude aus Gründen des Landschaftsbildes und des Denkmalschutzes sowie die Ver- und Entsorgung. Nach der Begründung (Kapitel 3.3) wurde „ein minimaler Trinkwasserbedarf in Höhe von 15,1 l/s“ abgeschätzt und der Schmutzwasseranfall mit 17,1 l/s angesetzt, hilfsweise nach den Bedarfswerten für „gemischte Gewerbegebiete“, weil es für Industriegebiete keine gibt. Siedeln sich Betriebe mit mittlerem bis hohem Wasserverbrauch an, sind nach der Begründung „ggf. ergänzende Maßnahmen“ erforderlich, etwa geschlossene Wasserkreisläufe oder eigene Kläranlagen. Das Landratsamt folgerte, die Ansiedlung von Betrieben mit großem Wasserbedarf und hohem Schmutzwasseranfall werde „auf dem gesamten Industriegebiet eingeschränkt“. Im Zusammenwirken dieser Beschränkungen stufte es die Möglichkeit, alle in einem Industriegebiet zulässigen Betriebe anzusiedeln, „als nicht oder nur unzureichend gewährleistet“ ein. An keiner dieser Beschränkungen ändert der geänderte Entwurf etwas; Kapitel 3.3 der Begründung (Technische Erschließung) enthält keine Änderungsmarkierung.

Der BUND fordert ausdrücklich keine höheren Kontingente. Der Standort ist für ein Industriegebiet ungeeignet, und ein Gewerbegebiet trägt die Bedarfsbegründung nicht (Abschnitt 2.5).

Forderung: Der Zweckverband hat nachvollziehbar darzulegen, dass der Gebietscharakter des Industriegebiets in der Gesamtbetrachtung gewahrt ist, auch mit Blick auf die Höhenbeschränkungen, die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung. Das Anhörungsschreiben vom 23.09.2025, die Erwiderung des Zweckverbands vom 02.10.2025, das Schreiben des Landratsamts an die DGGL vom April 2026, das Ergebnis der Abstimmung vom 14.07.2026, die Stellungnahme des Landratsamts zur geänderten Fassung und dessen Hinweise vom 06.03.2026 sind offenzulegen.

2.4 Störfallbetriebe ohne Abstandsprüfung

Mit dem Verzicht auf jede Gliederung ist im Industriegebiet jede Art von Industriebetrieb zulässig (Abschnitt 2.1). Die Begründung (Kapitel 3.6) stellt fest: „Hinsichtlich der Anlagensicherheit bzw. Störfallvorsorge weist das festgesetzte Industrie- und Gewerbegebiet keine entsprechende Nutzungseinschränkung auf.“ Es können sich dort also Betriebe ansiedeln, die der Störfall-Verordnung unterliegen. Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist schon bei der Planung ein angemessener Sicherheitsabstand zwischen solchen Betriebsbereichen und benachbarten Schutzobjekten zu wahren. Zu diesen zählen nach der Begründung selbst Wohngebiete sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder empfindliche Gebiete. Die Begründung verweist die Prüfung dennoch in das Genehmigungsverfahren nach dem Leitfaden KAS-18.

Damit wird der Konflikt aus der Planung in die Zulassung verschoben. Die nächste Wohnnutzung, Oberlindigt 13, liegt nach der Begründung rund 75 m von der Fläche D entfernt; der Umweltbericht nennt für einen bestehenden Störfallbetrieb in der Umgebung einen Achtungsabstand von 500 m. Die FFH-Gebiete „Barockgarten Großsedlitz“ und „Seidewitztal und Börnersdorfer Bach“ liegen in geringer Entfernung. Auch hier zeigt sich, dass der Standort ein uneingeschränktes Industriegebiet nicht trägt.

Forderung: Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG sind im Bebauungsplan auszuschließen, oder die nach § 50 BImSchG gebotenen Abstände zu Wohnnutzungen und FFH-Gebieten sind bereits im Bebauungsplan festzulegen.

2.5 Bedarf und Erforderlichkeit hängen am Industriegebiet

Die Begründung leitet den Bedarf aus den Standorteinordnungen Teil I und II von 2018 und 2019 her (Kapitel 1.2). In der Begründung heißt es: „Im Umland von Dresden ständen keine industriell-gewerblichen Flächen über 5 ha kurzfristig zur Verfügung.“ Die Inanspruchnahme von rund 114,6 ha landwirtschaftlicher Fläche begründet sie damit, dass „im gesamten Wirtschaftsraum Oberelbe keine geeigneten Standorte für die Ansiedlung großflächiger Gewerbe- und Industriebetriebe zur Verfügung stehen“ (Kapitel 7.2). Die Kapitel 1.2, 1.3 (Alternativenprüfung) und 7.2 enthalten keine Änderungsmarkierung.

Das Landratsamt hat im Anhörungsschreiben auf den Zusammenhang hingewiesen: Die Planung schaffe Bedingungen, wie sie „eher dem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zugeordnet werden müssen“. Ein Gewerbegebiet sei auf den Außenbereich nicht in gleichem Maß angewiesen wie ein Industriegebiet. Der Verlust des Status als Industriegebiet hätte daher „erhebliche Auswirkungen auf die Beurteilung des Bedarfs und des Planungserfordernisses“; die Ziele der Raumordnung und die Grundsätze der Bauleitplanung hätten dann „ein höheres Gewicht“. Das Landratsamt nennt dazu die Ziele 2.2.1.4 (neue Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur, wenn innerhalb nicht ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung stehen) und 2.2.1.7 (Wiedernutzung von Brachen) des Landesentwicklungsplans 2013, an die Bauleitpläne nach § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen sind.

Der geänderte Entwurf verschärft diesen Befund, weil er nachts kaum mehr zulässt als ein Gewerbegebiet (Abschnitt 2.2). Die Begründung legt nicht dar, dass sich der Bedarf an großen Industrieflächen, auf den sie sich stützt, mit einem so beschränkten Gebiet decken lässt. Als erstes Beispiel für die nachts lauteren Flächen nennt sie „Logistik“ (Kapitel 3.5); Lagerhäuser und Lagerplätze sind aber nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO schon im Gewerbegebiet allgemein zulässig. Brachen im Innenbereich verwirft sie vor allem, weil sie „schon allein aus Gründen des Schutzes der Wohnruhe der umliegenden Siedlungsstrukturen zumeist ungeeignet“ seien (Kapitel 1.3). Dieselbe Rücksicht auf Wohnnutzung begrenzt nun aber auch den Technologiepark selbst (Abschnitt 2.3). Die Alternativenprüfung ist deshalb am Maßstab des Gebiets zu wiederholen, das der geänderte Entwurf tatsächlich zulässt.

Forderung: Der Zweckverband hat Bedarf und Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB) und ihre Vereinbarkeit mit den Zielen 2.2.1.4 und 2.2.1.7 des Landesentwicklungsplans 2013 für das Gebiet neu zu begründen, das der geänderte Entwurf tatsächlich zulässt, und die Alternativenprüfung an diesem Maßstab zu wiederholen.

3. Lärm

3.1 Unveränderte Lärmpegel sind nicht belegt

Die Schalltechnische Untersuchung Gewerbelärm – Geräuschkontingentierung der FIRU GfI mbH (Bericht P21-015/B4 vom 01.04.2026, Unterlage 09.1, im Folgenden: Gutachten) enthält keine Gegenüberstellung mit der am 31.03.2025 beschlossenen Fassung. Der Umweltbericht erwähnt lediglich, dabei seien „die Emissionskontingente neu verteilt“ worden. Aus der Begründung (Kapitel 4.2, alte Werte durchgestrichen) ergeben sich folgende Änderungen:

- **Nachtkontingente:** Teilfläche D1.1 s von 65 auf 61 dB, D1.2 s von 58 auf 61 dB, die Teilflächen D2.2 n und D2.3 n (in der Fassung 2025 noch nicht in „n“ und „s“ unterteilt) von 48 auf 61 dB, D1.1 n und D1.2 n von 52 auf 51 dB, D3 von 48 auf 45 dB.
- **Tagkontingente:** C2.1 und C2.2 von 62 auf 60 dB, C3.1 und C3.2 von 65 auf 60 dB, D3 von 65 auf 60 dB.
- **Zusatzkontingent im Richtungssektor B:** tags von +4 auf +5 dB, nachts +3 dB.
- **Fläche für nachts besonders laute Nutzung:** Ein Nachtkontingent über dem Ansatz für ein Gewerbegebiet ohne Emissionsbegrenzung (60 dB(A)/m²) galt in der Fassung 2025 nur für D1.1 s mit rund 14.000 m² (Begründung, Kapitel 1.1). Im geänderten Entwurf gilt es nach dem Gutachten für D1.1 s, D1.2 s, D2.2 n und D2.3 n mit „insgesamt ca. 64.000 m²“.

Die Nachtkontingente von D2.2 n und D2.3 n steigen um 13 dB, das von D1.2 s um 3 dB; andere Flächen werden abgesenkt. Ob sich das an den Immissionsorten ausgleicht, lässt sich ohne Gegenüberstellung nicht prüfen. Die Aussage, es ergäben sich keine Änderungen der Lärmpegel an den umliegenden Immissionsorten, ist deshalb nicht belegt. Die Begründung nennt zudem als Ziel der Zuordnung der lautesten Nutzungen auf D1.1 s, D1.2 s, D2.2 n und D2.3 n, „den betrieblichen Anforderungen insbesondere hinsichtlich nächtlicher Logistikverkehre Rechnung“ zu tragen, und erklärt, dies entlaste „gleichzeitig das Umfeld wirksam“. Für diese Entlastung legt sie keine Berechnung vor.

Forderung: Der Zweckverband hat die Emissions- und Immissionskontingente der am 31.03.2025 beschlossenen Fassung und des geänderten Entwurfs an allen 13 Immissionsorten für Tag und Nacht gegenüberzustellen und Zunahmen abwägend zu bewerten.

3.2 Planwerte ausgeschöpft

Das Gutachten stellt fest: „Mit der vorgeschlagenen Geräuschkontingentierung werden die Planwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.“ Begründung (Kapitel 7.6) und Umweltbericht übernehmen diese Aussage sinngemäß. Tabelle 6 des Gutachtens weist jedoch am IO 13 nachts ein Immissionskontingent von 39,4 dB(A) bei einem Planwert von 39 dB(A) aus, also eine Differenz von +0,4 dB. Ob das Gutachten hier auf ganze Dezibel rundet, legt es nicht dar. Am IO 08 verbleiben nachts 0,2 dB bis zum Planwert von 45 dB(A). An beiden Orten gibt es damit keine Reserve, weder für Unsicherheiten der Prognose noch für weitere gewerbliche Entwicklung.

Forderung: Die Aussage zur Einhaltung der Planwerte ist zu berichtigen. Die Kontingente sind so festzulegen, dass der Planwert am IO 13 ohne Rundung eingehalten wird.

3.3 Bebauungsplan Nr. 1.2 nicht berücksichtigt

Als Vorbelastung berücksichtigt das Gutachten nur die Bebauungspläne Nr. 18 „Industrie- und Gewerbepark ‚An der Elbe‘“ und Nr. 70 „Sportanlage Feistenberg“. Nach der Begründung führen die Teilbebauungspläne die Vorgaben und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 fort; die Veränderungssperre des Zweckverbandes vom 16.10.2023 umfasst neben dem Plan Nr. 1.1 auch den Plan Nr. 1.2 „Gewerbepark Dohna/Heidenau“. Die Begründung hält außerdem fest, dass die Teilfläche B – Großsedlitz „nur in Abhängigkeit von der Genehmigungsfähigkeit der neuen Abfahrt im Zuge der B 172a realisiert werden kann“ (Kapitel 1.1); diese Abfahrt ist Teil des Plans Nr. 1.1. Nach seiner Präsentation vom 24.08.2026 will der Zweckverband die Arbeit am Plan Nr. 1.2 im Januar 2027 wieder aufnehmen. Schöpft der Plan Nr. 1.1 die Planwerte voll aus, bleibt für den Plan Nr. 1.2 an gemeinsam betroffenen Immissionsorten kein Spielraum, oder die zulässigen Werte werden in der Summe überschritten. Der Konflikt würde in das spätere Verfahren verschoben.

Forderung: Die Planwerte sind unter Berücksichtigung des Bebauungsplans Nr. 1.2 aufzuteilen, und die gemeinsame Einwirkung beider Pläne ist nachzuweisen.

3.4 Gebietseinstufung der Immissionsorte

Das Gutachten stuft IO 08 (Oberlindigt 13) und IO 09 (Krebs 49) weiterhin als Mischgebiet mit 45 dB(A) nachts ein (Tabelle 2), ohne dies zu begründen. In der Abwägung unserer Stellungnahme von 2023 (Anlage IV zum Beschluss IPO-011/2024, S. 182) hat der Zweckverband die Einstufung von Krebs mit der Darstellung als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan Dohna-Müglitztal begründet. Für Oberlindigt hat er sich dagegen auf Angaben der Stadt Pirna gestützt, es sei „von der Schutzbedürftigkeit von zulässigen Nutzungen im Außenbereich auszugehen"; wegen der „kleinbäuerlichen Struktur" könnten „hilfsweise die Immissionsrichtwerte für dörfliche Mischgebiete (MD) angesetzt werden". Damit wendet der Zweckverband für dieselbe Frage unterschiedliche Maßstäbe an. Der Flächennutzungsplan Pirna-Dohma stellt Oberlindigt als Wohnbaufläche dar (4. Änderung, wirksam seit 03.07.2024). Auf eben diese 4. Änderung beruft sich der Zweckverband in derselben Abwägung beim Bodenschutz (S. 186 f.). Wird die Einstufung von Krebs auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans gestützt, sind diese auch bei der Bewertung von Oberlindigt zu berücksichtigen. Unabhängig davon richtet sich der Schutzanspruch, soweit kein Bebauungsplan besteht, nach der tatsächlichen Schutzbedürftigkeit (TA Lärm, Nummer 6.6). Wir haben 2020 und 2023 dargelegt, dass beide Orte nach ihrer tatsächlichen Nutzung den Charakter von Wohngebieten haben. Die Frage ist entscheidend: Schon bei Ansatz eines allgemeinen Wohngebiets (nachts 40 dB(A)) läge das Immissionskontingent am IO 08 von 44,8 dB(A) rund 5 dB über dem Richtwert.

Forderung: Die Einstufung von IO 08 und IO 09 ist nach der tatsächlichen Nutzung zu begründen; für IO 08 ist mindestens derselbe Maßstab anzulegen wie für IO 09, also die Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan. Ergibt sich ein Wohngebiet, ist die Kontingentierung mit den Immissionsrichtwerten für Wohngebiete neu zu berechnen.

4. Nächtliche Logistik: Verkehrslärm, Fledermäuse und FFH-Gebiete

Die Begründung beschreibt den Zweck der neuen Nachtkontingente ausdrücklich: Die Flächen D1.1 s, D1.2 s, D2.2 n und D2.3 n „ermöglichen die Ansiedlung auch großmaßstäblicher und logistikintensiver Betriebe mit nächtlichen Betriebsabläufen" (Kapitel 4.1.1, S. 97). Maßgebliche Lärmemissionen entstünden dabei aus nächtlichem Lieferverkehr und Ladeprozessen, „die typischerweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen stattfinden". Die Änderung führt also einen nächtlichen Logistikbetrieb ein, den die Fachgutachten bisher nicht zugrunde legen.

4.1 Verkehrslärm

Nach der Begründung (Kapitel 7.6) werden an der Dippoldiswalder Straße (K 8772) selbst nach der vorgesehenen Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h nachts an 16 Wohngebäuden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) überschritten. Die Verkehrslärmuntersuchung stammt vom 15.07.2022, ihre Ergänzung vom 19.11.2024. Beide gehen nicht von einem gezielt angesiedelten nächtlichen Logistikbetrieb aus. Wie sich nächtlicher Lkw-Verkehr eines Logistikschwerpunkts auf die Dippoldiswalder Straße und auf die K 8771 Richtung Krebs verteilt, ist nicht untersucht. Neu ist im Umweltbericht (Kapitel 3.2.2) allein der Hinweis, die erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen habe der Zweckverband „mit der Stadt Pirna bereits über einen städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt". Der Vertrag liegt nicht aus.

4.2 Fledermäuse und FFH-Verträglichkeit

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung (Stand 10.07.2024) hält fest: „Für folgende Arten sind ohne Beachtung von Maßnahmen mit der Umsetzung des Bauvorhabens erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten, die sich negativ auf den Erhaltungszustand der Art auswirken können". Genannt werden Bechsteinfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Kleine Hufeisennase, Mopsfledermaus und Nymphenfledermaus. Die Verträglichkeit beruht deshalb auf Maßnahmen, darunter die „Minderung der Lichtemission" und die „Minderung der Verkehrsbelastung (Geschwindigkeitsbegrenzung 30 km/h in den Nachtstunden im Bereich

IPO und Zufahrtsstraßen, Abschirmung vor Lichtemission durch Kfz)“. Ein Logistikschwerpunkt mit nächtlichem Liefer- und Ladebetrieb auf rund 64.000 m² läuft beiden Maßnahmen zuwider: Er erzeugt nachts Verkehr, und Ladezonen werden in aller Regel nachts beleuchtet, während die Maßnahme zur Lichtminderung eine „Beschränkung der Beleuchtungsdauer und -intensität auf ein Mindestmaß“ verlangt (Kapitel 6.3.4).

- **Veraltete Grundlage:** Die FFH-Verträglichkeitsprüfung beschreibt das Vorhaben nach der „Flächenbilanz des B-Plan mit Planstand vom 01.03.2022“. Zum Betriebslärm von Gewerbe und Industrie heißt es: „in derzeitiger Planungsstufe keine Angabe von dB(A) möglich“, obwohl der Bebauungsplan Emissionskontingente festsetzt. Der Artenschutzbeitrag ist eine „aktualisierte Fassung vom 14.07.2022, redaktionell geändert am 10.07.2024“. Weder die Kontingente von 2026 noch der nächtliche Logistikbetrieb sind berücksichtigt; die Einwände unserer Stellungnahme von 2023 zum Artenschutzbeitrag können danach nicht inhaltlich eingearbeitet sein. Auch der Umweltbericht enthält zu Fledermäusen, Licht und nächtlichem Verkehr keine Änderungsmarkierung.
- **Dunkelkonzept:** Das Dunkelkonzept zum Grünordnungsplan (Stand 21.10.2024) stützt sich auf Beleuchtungskonzepte der Investoren; das diffuse Licht auf den Transferkorridoren „soll einen Richtwert von ca. 2 Lux nicht überschreiten“. Bauliche Blendschutzwände sollen gestaffelt und teils erst „nach Erfordernis“ errichtet werden. Für die Bauflächen D1.2 und D1.3 stellt das Konzept selbst „eine hohe Lichtimmission in den unmittelbar angrenzenden Transferkorridor“ fest; eine 3 m hohe Wand werde „nur eine beschränkte Verschattung des Transferkorridors bewirken“. Nächtlichen Logistikbetrieb legt das Konzept nicht zugrunde, obwohl zu D1.2 nun die Logistikfläche D1.2 s gehört.
- **Ungesicherte Maßnahmen:** Der Artenschutzbeitrag sieht eine nächtliche Begrenzung auf 30 km/h „im Zeitraum eine Stunde vor und eine Stunde nach der abendlichen bzw. morgendlichen Dämmerung“ im Bereich der Fledermaus-Transferkorridore vor. In Begründung und Planzeichnung finden wir dafür weder eine Festsetzung noch eine vertragliche Sicherung. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung hält selbst fest: „Die FFH-Verträglichkeit ist gebunden an die Umsetzung aller Maßnahmen zur Schadensbegrenzung“ (Kapitel 8). Zugleich überlässt sie es den Genehmigungsbehörden, „im Rahmen der Baugenehmigungen zu den Einzel-Vorhaben die Übernahme der Maßnahmen zur FFH-Verträglichkeit zu prüfen“ (Kapitel 6.3.4). Ob die Maßnahmen umgesetzt werden, bleibt damit beim Satzungsbeschluss offen. Nach der Abwägung von 2024 soll die zeitliche Abfolge der CEF-Maßnahmen über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Landratsamt gesichert werden (Anlage IV zum Beschluss IPO-011/2024, S. 156); auch die ökologische Baubegleitung soll nach dem Umweltbericht (Kapitel 5) „z.B. in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag“ gesichert werden. Ein solcher Vertrag liegt nicht aus. Das Monitoring nach Kapitel 5 des Umweltberichts erfasst die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen; die Vorgaben des Dunkelkonzepts werden nur „während der Bauphase“ kontrolliert. Eine laufende Überwachung von Beleuchtung und nächtlichem Verkehr im Betrieb sieht der Umweltbericht nicht vor.
- **Kumulation:** Die Kumulationsbetrachtung der FFH-Verträglichkeitsprüfung umfasst nach ihrem Inhaltsverzeichnis die ICE-Strecke Dresden–Prag, die B 172n, den Bebauungsplan Nr. 70.1, den Hochwasserschutz an der Seidewitz und Kompensationsflächen, nicht aber den Bebauungsplan Nr. 1.2 desselben Zweckverbandes (siehe Abschnitt 3.3). Schon ohne nächtlichen Logistikbetrieb verbleiben nach der Prüfung im Zusammenwirken mit der B 172n Beeinträchtigungen, „insbesondere der Barrierewirkung, der Licht- und der Lärmemission“ (Kapitel 7.2.3 und 7.3.3); als kumulierende Wirkung nennt sie selbst die „Lichtverschmutzung der Umgebungsräume durch nächtlichen Verkehr“ (Kapitel 7.1.2).

Forderung: FFH-Verträglichkeitsprüfung, Artenschutzbeitrag und Verkehrslärmuntersuchung sind für den geänderten Entwurf einschließlich des nächtlichen Logistikbetriebs und des Bebauungsplans Nr. 1.2 fortzuschreiben. Es ist darzulegen, wie nächtlicher Logistikbetrieb mit den Maßnahmen zur Schadensbegrenzung vereinbar ist. Die nächtliche Geschwindigkeitsbegrenzung und die Maßnahmen zur

Lichtminderung sind vor dem Satzungsbeschluss rechtlich zu sichern. Der städtebauliche Vertrag mit der Stadt Pirna über den Lärmschutz an der Dippoldiswalder Straße und der öffentlich-rechtliche Vertrag zur zeitlichen Sicherung der CEF-Maßnahmen sind offenzulegen; das Monitoring ist auf Beleuchtung und nächtlichen Verkehr im Betrieb zu erstrecken.

5. Veraltete Daten zu Verkehr und Arten

Mehrere Fachgutachten, auf die sich der geänderte Entwurf stützt, beruhen auf Zählungen und Kartierungen, die beim vorgesehenen Satzungsbeschluss viele Jahre alt sein werden.

Die Verkehrslärmuntersuchung vom 15.07.2022 beruht auf der Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros IVAS mit dem Prognosejahr 2030 (Stand 21.4.2022). Die Ergänzung vom 19.11.2024 rechnet mit denselben Prognosedaten weiter und nennt als Plangrundlage neben Geodaten nur die Untersuchung von 2022. Die Verkehrsuntersuchung stützt ihre Analyse auf die Straßenverkehrszählung 2015 und auf eigene Knotenstromzählungen vom 12.06.2018. Die Antragsunterlage für die neue Anschlussstelle an der B 172a vom 06.07.2023 hält selbst fest, dass sich mit dem Bau der Ortsumgehung Pirna die Verkehrsverhältnisse „deutlich verändern"; die Verkehrssituation der Jahre 2015 und 2021 sei „bereits durch die Teilfreigabe der B 172 OU Pirna, 3. BA im Jahr 2022 überholt". Die Fertigstellung erwartete sie „voraussichtlich im Jahr 2026". Die Ortsumgehung ist bis heute nicht durchgehend freigegeben; einen neuen Termin will die DEGES erst nach Prüfung eines Konzepts zur Beseitigung von Baumängeln an der Gottleubatalbrücke nennen.

Für die Notwendigkeit der Anschlussstelle mag nach der Antragsunterlage der Vergleich der Planfälle genügen. Für den Lärmschutz an der Dippoldiswalder Straße kommt es dagegen auf die absolute Verkehrsmenge an: Von ihr hängt ab, ob und an wie vielen Wohngebäuden die Grenzwerte überschritten werden. Gleiches gilt für die Bemessung der neuen Anschlussstelle an der B 172a, für die der Bebauungsplan nach dem Hinweis im Rechtsplan die Planfeststellung ersetzt (§ 17b Bundesfernstraßengesetz). Hinzu kommt der Prognosehorizont. Nach dem Zeitplan, den der Zweckverband am 24.08.2026 vorgestellt hat, sind der Satzungsbeschluss für März 2027 und Ansiedlungen ab 2030/31 vorgesehen. Die Untersuchung rechnet den Verkehr des Industrieparks damit in ein Jahr ein, in dem die Ansiedlung von Betrieben nach diesem Zeitplan erst beginnen soll; die allgemeine Verkehrsentwicklung in den Jahren danach bildet sie nicht ab. Inzwischen liegt mit der Verkehrsprognose 2040 des Bundes (Basisjahr 2019) eine neuere Grundlage vor; sie erwartet für den Straßengüterverkehr bundesweit bis 2040 eine um rund ein Drittel höhere Verkehrsleistung als 2019. Für die Abwägung ist nach § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung maßgebend. Ob Zähldaten von 2015 und 2018 und ein Prognosejahr 2030 diese Lage noch zutreffend abbilden, legen die Unterlagen nicht dar.

Ähnlich verhält es sich beim Artenschutz. Der Artenschutzbeitrag nennt als Datengrundlage die faunistische Kartierung „im Jahr 2018/19", die Telemetriestudie zu den Fledermäusen (Geländearbeiten im Mai und Juli 2020, Bericht 2021) und die Kartierung der Feldlerche „im Jahr 2021". Auf dieselbe Telemetrie stützt sich die FFH-Verträglichkeitsprüfung. Beim vorgesehenen Satzungsbeschluss im März 2027 liegen diese Erhebungen sechs bis neun Jahre zurück (eigene Rechnung nach Kalenderjahren). Unabhängig von einer festen Altersgrenze ist bei Daten dieses Alters mindestens zu prüfen und darzulegen, ob sie die heutigen Verhältnisse noch zutreffend abbilden. Eine solche Plausibilitätsprüfung finden wir weder im Artenschutzbeitrag noch in der FFH-Verträglichkeitsprüfung. Auf diesen Daten beruht, welche Flugwege der Fledermäuse durch Dunkelheit und nächtliches Tempo 30 geschützt werden sollen (Abschnitt 4.2); nach der Zahl der kartierten Reviere bemisst sich die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche (Abschnitt 1.2).

Forderung: Vor dem Satzungsbeschluss ist für die Verkehrsdaten und die faunistischen Erhebungen darzulegen, ob sie die gegenwärtigen Verhältnisse noch zutreffend abbilden; wo das nicht belegt ist, sind sie zu erneuern. Die Verkehrsuntersuchung ist auf Zählungen nach Freigabe der Ortsumgehung Pirna und auf einen Prognosehorizont umzustellen, der die Jahre der Ansiedlung von Betrieben erfasst,

und mit der Verkehrsprognose 2040 des Bundes abzugleichen; die Verkehrslärmuntersuchung und die auf ihr aufbauenden Untersuchungen sind fortzuschreiben. Ergeben sich daraus Änderungen des Entwurfs, ist er erneut ohne Beschränkung auf einzelne Teile auszulegen.

6. Geh- und Fahrrecht GFL 4 zugunsten des LASuV

Die textliche Festsetzung TF 43a belastet die Flächen K6, K11 und K16 mit einem Geh- und Fahrrecht (GFL 4) in einer Breite von 3,0 m „zugunsten des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr für Pflege- und Unterhaltungsarbeiten der vorhandenen Kompensationsmaßnahmen". Das LASuV hatte am 21.09.2023 gefordert, dass seine vorhandenen Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich dauerhaft zugänglich bleiben. Wir stellen fest:

- **Keine Trasse:** In der Planzeichnung ist GFL 4 nur als Beschriftung der Flächen K6, K11 und K16 eingetragen, nicht als Trasse. Die Begründung erklärt: „Die genaue Verortung des GFL 4 innerhalb der Flächen K6, K11 und K16 ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu bestimmen." Ein Recht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB muss im Bebauungsplan räumlich bestimmt sein.
- **Fahrrecht über CEF-Flächen:** K6, K11 und K16 sind nach TF 22 (CEF 1) als extensives Dauergrünland an den Biotopverbund-Korridoren festgesetzt; auf K6 und K16 sind nach TF 25 (CEF 3) zudem Ersatzhabitate für die Zauneidechse mit Haufwerken herzustellen. Ein Fahrrecht über vorgezogene Ausgleichsflächen für eine streng geschützte Art birgt ein Tötungs- und Störungsrisiko (§ 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz) und kann die Funktion der Maßnahmen beeinträchtigen. Die Begründung stellt dazu nur fest, es handele sich um Dauergrünland, „das ein gelegentliches Befahren für Pflegemaßnahmen nicht ausschließt".
- **Ökodurchlass:** Nach der Begründung sind die Flächen südlich der B 172a „über den Ökodurchlass erreichbar". Der Ökodurchlass dient nach dem Umweltbericht der Querung von Fledermäusen (Maßnahme „V6 – Stärkung des Ökodurchlasses für Fledermäuse"). Eine Nutzung als Zufahrt für Pflegefahrzeuge widerspricht dieser Funktion und ist artenschutzrechtlich nicht geprüft.

Forderung: Das Geh- und Fahrrecht ist in der Planzeichnung als Trasse festzusetzen, die die Zauneidechsen-Ersatzhabitate und die zu erhaltenden Hecken meidet. Die Zufahrt über den Ökodurchlass ist auszuschließen. Die artenschutzrechtliche Verträglichkeit ist darzulegen.

7. Flächennutzungsplan

Nach der Begründung (Kapitel 2.6.2) sind die Bauflächen C nördlich des Autobahnzubringers im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) als „Flächen ohne Nutzungsausweisung" dargestellt. Sie sollen erst durch die 5. Änderung des FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden; dafür liegt bisher nur ein Vorentwurf vom 24.10.2025 vor, die frühzeitige Beteiligung lief vom 19.01. bis 20.02.2026. Wie der Bebauungsplan für die Bauflächen C beim Satzungsbeschluss aus dem FNP entwickelt sein soll, legt die Begründung nicht dar.

Forderung: Der Zweckverband hat darzulegen, wie der Bebauungsplan für die Bauflächen C dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB genügt.

8. Fortgeltende Einwände aus unseren früheren Stellungnahmen

Die folgenden Kernpunkte unserer Stellungnahmen von 2020 und 2023 bleiben bestehen; wir verweisen auf die dortige Begründung:

- **Planrechtfertigung:** Bedarf, Standortwahl und Alternativenprüfung (insbesondere Brachflächen) sind nicht tragfähig begründet (siehe Abschnitt 2.5).
- **Boden und Landwirtschaft:** Böden höchster Fruchtbarkeit gehen in großem Umfang dauerhaft verloren (nach der Begründung rund 114,6 ha landwirtschaftliche Fläche im Geltungsbereich); mindestens vier landwirtschaftliche Betriebe sind betroffen.

- **Artenschutz:** Der Untersuchungsraum ist zu eng; Feldlerchenausgleich (siehe Abschnitt 1.2), die fehlende Bewertung der Säugetiere und die Wirksamkeit der Fledermausmaßnahmen sind nicht tragfähig.
- **FFH-Gebiete:** Verbundfunktion, Kumulation und klimatische Wirkungen sind für SCI 173 und SCI 85E unzureichend geprüft.
- **Wasser und Gelände:** Oberflächenabfluss, Hochwasserschutz und die Geländeprofilierung mit großem Bodenabtrag sind ungelöst.
- **Klima und Luft:** Kaltluft, Lokalklima, Treibhausgasbilanz und Stickstoffeinträge in FFH-Gebiete sind unzureichend untersucht.
- **Barockgarten Großsedlitz:** Sichtachsen und Kulturraum werden beeinträchtigt.

9. Zusammenfassende Anträge

1. **Ablehnung:** Der Bebauungsplan Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg“ ist nicht als Satzung zu beschließen.
2. **Abwägung:** Diese und unsere früheren Stellungnahmen sind vollständig in die Abwägung vor dem erneuten Satzungsbeschluss einzustellen; das Rechtsgutachten vom Mai 2026 ist offenzulegen.
3. **Änderungen seit 2023:** Die Änderungsübersicht (Anlage VII zu IPO-011/2024) und alle Änderungen gegenüber dem Entwurf 2023 sind offenzulegen und in die Beteiligung einzubeziehen; die Feldlerchenmaßnahme ist nach Lage, Anzahl und Fläche im räumlichen Zusammenhang festzusetzen.
4. **Gebietscharakter:** Die Wahrung des Gebietscharakters ist in der Gesamtbetrachtung nachvollziehbar darzulegen, auch für Höhenbeschränkungen, Trinkwasser und Abwasser; das Anhörungsschreiben vom 23.09.2025, die Erwiderung des Zweckverbands vom 02.10.2025, das Schreiben des Landratsamts an die DGGL vom April 2026, das Ergebnis der Abstimmung vom 14.07.2026, die Stellungnahme des Landratsamts zur geänderten Fassung und seine Hinweise vom 06.03.2026 sind offenzulegen.
5. **Störfallvorsorge:** Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a BImSchG sind auszuschließen, oder die Abstände nach § 50 BImSchG sind im Bebauungsplan festzulegen.
6. **Bedarf:** Bedarf, Erforderlichkeit und Vereinbarkeit mit den Zielen 2.2.1.4 und 2.2.1.7 des Landesentwicklungsplans 2013 sind für das tatsächlich zugelassene Gebiet neu zu begründen; die Alternativenprüfung ist an diesem Maßstab zu wiederholen.
7. **Lärm:** Die Kontingente der am 31.03.2025 beschlossenen Fassung und des geänderten Entwurfs sind an allen Immissionsorten gegenüberzustellen; der Planwert am IO 13 ist ohne Rundung einzuhalten; die Planwerte sind unter Berücksichtigung des Bebauungsplans Nr. 1.2 aufzuteilen; die Einstufung von IO 08 und IO 09 ist zu begründen.
8. **Nächtliche Logistik:** FFH-Verträglichkeitsprüfung, Artenschutzbeitrag und Verkehrslärmuntersuchung sind fortzuschreiben; nächtliche Geschwindigkeitsbegrenzung und Lichtminderung sind vor dem Satzungsbeschluss rechtlich zu sichern; der städtebauliche Vertrag zum Lärmschutz an der Dippoldiswalder Straße und der Vertrag zur zeitlichen Sicherung der CEF-Maßnahmen sind offenzulegen; das Monitoring ist auf Beleuchtung und nächtlichen Verkehr im Betrieb zu erstrecken.
9. **Datengrundlagen:** Verkehrsdaten, Artenkartierungen und Fledermaustelemetrie sind vor dem Satzungsbeschluss auf ihre Aktualität zu prüfen und, wo diese nicht belegt ist, zu erneuern; die Verkehrsuntersuchung ist auf Zählungen nach Freigabe der Ortsumgehung Pirna und auf einen Prognosehorizont umzustellen, der die Ansiedlung von Betrieben erfasst.
10. **GFL 4:** Das Geh- und Fahrrecht ist als Trasse außerhalb der Zauneidechsen-Ersatzhabitate und Hecken festzusetzen und die Zufahrt über den Ökodurchlass auszuschließen; die artenschutzrechtliche Verträglichkeit ist darzulegen.
11. **Flächennutzungsplan:** Die Entwicklung aus dem FNP ist für die Bauflächen C darzulegen.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Ausführungen, um Mitteilung des Abwägungsergebnisses und um weitere Beteiligung am Verfahren.

Mit verBUNDenen Grüßen



Helen Schöne
Landesgeschäftsführerin