

---

Arbeitskreis Historische Gärten der DGGL • Monitoring Jutta Curtius  
An der Backesmühle 27 • 41334 Nettetal

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

**Betreff: Einordnung der IPO-Argumentation zum „Bauturbo“ im Genehmigungsverfahren  
B-Plan 1.1 „Technologiapark Feistenberg“ und Kulturelles Erbe Barockgarten Großsedlitz**

**IndustriePark Oberelbe; Bebauungsplans Nr. 1.1 (Technologiapark Feistenberg) in der  
Fassung vom 31.01.2025 inkl. Vorentwurf der IPO -Verkehrerschließung Teilprojekt I.1  
Auf- und Abfahrt B172A einschl. Anschluss K8771, Juli 2022, Fassung vom 31.08.2024**

09.03.2026

Sehr geehrter Herr Landrat,

sehr geehrte Damen und Herren,

zu Beginn möchten wir Ihnen sowie Ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unsere besondere Anerkennung und unseren ausdrücklichen Respekt aussprechen. Das Verfahren zum Genehmigungsantrag für den Bebauungsplan 1.1 des Zweckverbands IPO wurde aus unserer Sicht bislang mit großer Sorgfalt, Klarheit und großem Verantwortungsbewusstsein geführt. Das zeigt sich sowohl im uns bekannten Anhörungsschreiben als auch in der anschließenden nachvollziehbaren und transparenten öffentlichen Kommunikation.

Besonders hervorzuheben ist dies vor dem Hintergrund der hohen öffentlichen und politischen Aufmerksamkeit, die mit dem Verfahren verbunden ist. Umso mehr schätzen wir die ruhige, sachliche und verlässliche Vorgehensweise Ihrer Verwaltung.

Wir, die Deutsche Gesellschaft für Gartenkunst und Landschaftskultur e.V. (DGGL) mit ihrem renommierten Arbeitskreis Historische Gärten (AKHG), setzen uns als unabhängiges Forum für vorhandene, den Schutz von bedrohten und für die Restaurierung historischer Zeugnisse der Garten- und Landschaftskultur ein.

Im oben genannten Zusammenhang haben wir bereits am 11.08.2020 und am 19.09.2023 Stellung genommen.

---

Auslöser dieses Schreibens ist die Fachberatung am 14.01.2026 im Landratsamt und die vom Zweckverband geäußerten Einschätzungen.

Nach Auswertung der vom Zweckverband IPO vorgelegten Präsentation (Termin 14.01.2026), des Ergebnisprotokolls desselben Termins sowie des Anhörungsschreibens des Landratsamtes vom 23.09.2025 kommen wir aus hiesiger Sicht zu folgender Einordnung:

## I. Ausgangspunkt

Der Zweckverband trägt vor, dass die BauGB-Novelle („Baturbo“) seit Ende Oktober 2025 neue Spielräume bei der Lärmbewältigung eröffne und deshalb die bisherige Bewertung des Landratsamtes zur Lärmkontingentierung neu zu beurteilen sei. Diese Neubewertung der Rechtslage wäre dem Grunde nach ein zulässiger und sachgerechter Prüfungsansatz.

Aus unserer Sicht ist jedoch die weitergehende IPO-Schlussfolgerung, der „Baturbo“ beseitige damit die bisherigen Genehmigungshindernisse praktisch insgesamt (insbesondere beim GI-Gebietscharakter) und ermögliche nur eine „redaktionelle“ Anpassung ohne erneute Entwurfsbeteiligung, nicht tragfähig.

## II. Der „Baturbo“

Bereits der amtliche Gesetzestitel lautet „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“<sup>1</sup>; die Verkündung erfolgte im BGBl. I Nr. 257. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) stellt den Wohnungsbauzweck ebenfalls ausdrücklich in den Vordergrund und dokumentiert Verkündung (29.10.2025) sowie Inkrafttreten (30.10.2025).

Das ist für die Bewertung wichtig:

Die Novelle enthält zwar auch Änderungen zu Lärmfestsetzungen im Bauleitplanungsrecht, sie ist aber kein pauschaler „Freibrief“ zur Umdeutung der Gebietstypik eines Industriegebiets. Die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit des konkreten Bebauungsplans bleibt eine eigenständige, vollständige Prüfung.

## III. Gleichsetzung TA-Lärm-Abweichung und Emissionskontingentierung

Die entscheidende Auslegungsfrage ist nicht, ob sich etwas geändert hat, sondern was genau geändert wurde.

---

<sup>1</sup> Bundestag, Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung 29.10.2025:

---

Die Ausschussbegründung (BT-Drs. 21/2109)<sup>2</sup> stellt ausdrücklich klar, dass bei § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a BauGB nun systematisch unterschieden wird zwischen:

- Festsetzungen von Werten zum Schutz vor Geräuschmissionen und
- Festsetzungen von Geräuschemissionskontingenten.

Dort heißt es ausdrücklich (sinngemäß und eindeutig): Von den Vorgaben der TA-Lärm<sup>3</sup> kann nur im ersten Fall abgewichen werden. Diese Passage ist für die Auslegung maßgeblich.

Damit ist die IPO-These aus unserer Sicht zu weitgehend, soweit aus „Abweichungen von TA-Lärm in begründeten Fällen“ eine allgemeine Freigabe für die vollflächige Geräuschemissionskontingentierung eines GI samt Wegfall der bisherigen Gebietscharakter-Problemik abgeleitet wird.

Genau diese Verknüpfung findet in den Gesetzesmaterialien keine tragfähige Grundlage.

#### IV. Gebietscharakter Industriegebiet

Die Zweckbestimmung: *Industriegebiete* bestimmt die Unterbringung von Gewerbebetrieben, vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Diese Gebietstypik bleibt der rechtliche Maßstab für die planungsrechtliche Einordnung eines Industriegebiets (GI)<sup>4</sup>.

Der § 9 BauNVO bleibt eigenständig und unverändert prüfungsmaßgeblich.

Das Anhörungsschreiben des Landratsamtes setzt genau hier an und bewertet den eingereichten Plan nicht nur als „Lärmproblem“, sondern als materielles Problem der Gebietstypik (Verfehlung des GI-Gebietscharakters / „Etikettenschwindel“). Es benennt zudem die lärmseitige Vollkontingentierung als Kernproblem der Genehmigungsfähigkeit.

Im Ergebnisprotokoll vom 14.01.2026 ist dokumentiert, dass das Landratsamt auch nach dem Hinweis auf die neue Rechtslage am Punkt Gebietscharakter GI festhält (sinngemäß: Angebotsplanung muss für jeden offen sein; die uneingeschränkte GI-Fläche sei zu klein).

#### V. „Uneingeschränktes“ Teilgebiet

Das Anhörungsschreiben stellt die Problematik der Teilfläche D1.1s (8.360 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche) ausdrücklich heraus und bewertet sie als nicht hinreichend gebietsprägend.

---

<sup>2</sup> Bundestag, Ausschussbegründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung 08.10.2025:

<sup>3</sup> Bundesregierung, TA-Lärm 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5):

<sup>4</sup> Bundesamt für Justiz; Bundesamts für Justiz, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, BauNVO zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023:

Zugleich wird nachvollziehbar dargelegt, dass die Herleitung über die DIN 18005-1 (65/65 dB) keine belastbare Gleichsetzung mit „lärmetechnisch unbeschränkt“ trägt.<sup>5</sup>

Zur Einordnung der DIN 18005 ist festzuhalten, dass es sich um ein Regelwerk mit Hinweisen für die städtebauliche Planung handelt. Nach der Beschreibung der aktuellen Fassung DIN 18005:2023-07<sup>6</sup> gilt das Dokument ausdrücklich nicht für die Anwendung in Genehmigungs- und Planfeststellungsverfahren. Das Beiblatt 1 definiert zudem schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, also Orientierungs- und Abwägungsmaßstäbe und eben keine verbindlichen Genehmigungsmaßstäbe.

Vor diesem Hintergrund trifft die IPO-Argumentation nicht zu, soweit aus der Herleitung über DIN 18005 / Beiblatt 1 (65/65 dB)<sup>7</sup> auf eine „lärmetechnische Unbeschränktheit“ oder auf die Wahrung des GI-Gebietscharakters geschlossen wird. Ein solcher Schluss überschreitet die Aussagekraft der DIN 18005. Für die Beurteilung von Anlagenlärm ist demgegenüber die TA-Lärm der einschlägige Referenzrahmen; die planungsrechtliche Prüfung des Gebietscharakters bleibt davon eigenständig zu beurteilen.

Die Argumentation des Zweckverbands wird durch den „Bauturbo“ nicht getragen. Auch wenn die neuen Festsetzungsmöglichkeiten die Kontingentierung in Teilen erweitern oder erleichtern, beantwortet dies gerade nicht die entscheidende Frage, ob die Gebietstypik des Industriegebiets (GI) im Ergebnis noch gewahrt ist. Diese Prüfung bleibt eigenständig und kann durch den bloßen Verweis auf die Novelle nicht ersetzt werden.

## VI. Keine „nur“ redaktionelle Anpassung

Der Zweckverband IPO schlägt in seiner Präsentation ausdrücklich vor, zunächst ein Einvernehmen mit dem Landratsamt zur Zulässigkeit der Lärmkontingentierung und zur Frage des Gebietscharakters herzustellen, auf eine erneute Entwurfsbeteiligung zu verzichten und den Bebauungsplan anschließend lediglich „redaktionell“ anzupassen und erneut einzureichen.

Gerade diese Darstellung zeigt jedoch, dass es nicht um eine bloße redaktionelle Überarbeitung geht, sondern um zentrale inhaltliche Fragen der Genehmigungsfähigkeit – insbesondere um das Lärmkonzept, den Gebietscharakter des GI und die zugrunde gelegte Rechtsbasis der Festsetzungen.

§ 4a BauGB eröffnet zwar unter engen Voraussetzungen die Möglichkeit, von einer erneuten Beteiligung abzusehen. Das setzt jedoch voraus, dass Änderungen oder Ergänzungen offensichtlich

---

<sup>5</sup> Vgl. Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Anhörungsschreiben vom 23.09.2025 (B-Plan 1.1 „Technologiepark Feistenberg“), dort zu D1.1s (8.360 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche), zur 65/65-dB-Kontingentierung und zur fehlenden Gleichsetzung mit „lärmetechnisch unbeschränkt“.

<sup>6</sup> DIN 18005: Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung.

<sup>7</sup> DIN 18005: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung - Beiblatt.

---

nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führen. Diese Voraussetzung ist bei Änderungen im Kernbereich der planerischen Abwägung regelmäßig nicht erfüllt.

## VII. Jagdwald, Waldvitalität und künftige Sichtschutzfunktion

Wir bitten um eine Einordnung des Zustands des sogenannten Jagdwalds (grand parc) sowie seiner Bedeutung für die künftige Raum- und Sichtwirkung des Barockgartens Großsedlitz.

Dieser Punkt erscheint uns wesentlich, weil in der öffentlichen Diskussion wiederholt auf eine abschirmende Wirkung des heutigen Gehölzbestands verwiesen wird, während zugleich in den vorliegenden Unterlagen deutliche Hinweise auf Vitalitätsverluste, Gehölzausfälle und eine zunehmende Auflichtung enthalten sind.

So wird in einer im Verfahren eingereichten Stellungnahme anhand von Beobachtungen und Fernerkundungsdaten auf Trockenstress, Kronenverlichtung und bereits entstandene Baumlücken im Bereich hinter der Herkules-Figur hingewiesen. Auch eine neuere fachliche Darstellung zur Bestandsaufnahme 2023 beschreibt im Jagdwald unterhalb der Herkules-Skulptur zahlreiche geschädigte Bäume, Totholz sowie Wasserknappheit im Parkumfeld und weist ausdrücklich darauf hin, dass entsprechende Strukturen von der oberen Orangerie aus sichtbar sind.

Hinzu kommt, dass die denkmalfachliche Zielperspektive für den Jagdwald ersichtlich nicht von einem dauerhaft gleichbleibenden Hochwaldbestand als „Sichtschutz“ ausgeht. In einer fachlichen Stellungnahme wird der Jagdpark als historisches Gestaltungselement der barocken Anlage beschrieben und ausgeführt, dass die frühere Bewirtschaftung zur Ausbildung eines Niederwaldes führte, über den die Sicht auf die südlich gelegenen Tafelberge frei war. Zugleich wird dargelegt, dass sich der als FFH-Gebiet ausgewiesene Jagdpark unter dem Einfluss von Trockenheit und Gehölzschäden bereits wieder in Richtung eines transparenteren, niederwaldähnlichen Zustands entwickelt.

Diese Einordnung wird durch die neuere Fachliteratur zusätzlich gestützt. Dort wird der in die Höhe gewachsene Gehölzgürtel des grand parc ausdrücklich als Anlass für eine vertiefte Sichtachsenanalyse benannt. Zugleich wird erläutert, dass historische Mittel- und Niederwaldformen deutlich niedrigere Höhen aufweisen als heutiger Hochwald, und dass die Überführung in Hochwald die Sichten auf die Tafelberge schrittweise eingeschränkt haben dürfte. Ebenso wird anhand des Baumkatasters ein deutlicher Gehölzverlust im grand parc beschrieben, verbunden mit bereits entstehenden lokalen Fernsichten.

Vor diesem Hintergrund bitten wir um eine nachvollziehbare Darstellung, ob und in welcher Weise der Zustand des Jagdwalds sowie die denkmalfachliche Entwicklungszielstellung (einschließlich der Frage historischer Mittel- und Niederwaldstrukturen) in die Prüfung und Bewertung einbezogen wurden bzw. weiterhin einbezogen werden. Dies betrifft aus unserer Sicht insbesondere die Tragfähigkeit der Annahme eines dauerhaft wirksamen Sichtschutzes, die Bewertung der

---

Raumwirkung des Barockgartens sowie die Einordnung dieser Aspekte in der öffentlichen Kommunikation.

## VIII. Denkmalfachliche Einschätzung

Ergänzend möchten wir einen weiteren Punkt ansprechen, der aus unserer Sicht bislang nicht hinreichend erkennbar eingeordnet wurde: die denkmalfachliche Bewertung des Vorhabens im Umfeld des Barockgartens Großsedlitz.

In den uns vorliegenden Unterlagen zur Fachberatung vom 14.01.2026 stehen vor allem Fragen der Lärmkontingentierung, des Gebietscharakters und des weiteren Verfahrenswegs im Vordergrund. Eine gesonderte Einordnung der denkmalfachlichen Bewertung ist demgegenüber nicht erkennbar. Das Ergebnisprotokoll dokumentiert zudem, dass die Vertreter des Landratsamtes in diesem Termin keine eigenen Ausführungen machen wollten, sondern für Fragen zur Verfügung standen.

Vor dem Hintergrund neuer fachlicher Veröffentlichungen halten wir hierzu eine ergänzende Klarstellung für angezeigt. In einem aktuellen Fachbeitrag wird ausdrücklich ausgeführt, dass im Rahmen der Anhörung zum IPO-Teilbebauungsplan 1.1 bereits im Jahr 2023 eine umfassende fachliche Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen erarbeitet wurde und sich die Erheblichkeit der Eingriffe insbesondere hinsichtlich der Raumwirkung gezeigt habe. Zugleich wird die landschaftliche Ausstrahlung des Barockgartens als wesentlicher Bestandteil der Denkmaleigenschaft beschrieben.

Auch der Sammelband „Historische Gärten und ihre Umgebung“ (2025) ordnet das Thema ausdrücklich als Umgebungsschutz für Gartendenkmale ein. Bereits in der Einleitung wird Großsedlitz als besonders bedeutender Fall hervorgehoben, insbesondere aufgrund seiner naturräumlichen Lage und der übergreifenden Blickbeziehungen.

Hinzu kommt ein dokumentierender Beitrag zur historischen Entwicklung des Umgebungsschutzes, aus dem hervorgeht, dass dem Schutz des landschaftlichen Umfelds des Barockgartens bereits in früheren Planungs- und Denkmalzusammenhängen große Bedeutung beigemessen wurde. Dort werden verbindliche Zielstellungen und konkrete Maßnahmen beschrieben, die ausdrücklich auch das weitere Landschaftsbild einbeziehen.

Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die wiederkehrende Betonung der Freihaltung von Sichtachsen und der Vermeidung optischer Störfaktoren (u. a. Industrieanlagen, technische Anlagen und Trassen). Diese Linie zieht sich aus unserer Sicht durch die historische wie auch die aktuelle fachliche Betrachtung.

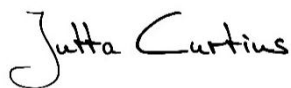
Sehr geehrter Herr Landrat, wir bitten daher um eine nachvollziehbare Darstellung, ob und in welcher Weise die denkmalfachliche Bewertung in die Prüfung des Genehmigungsantrags eingeflossen ist bzw. weiterhin einfließt, und wie dieser Prüfkomples im Verhältnis zu den derzeit öffentlich vorrangig behandelten Themen (insbesondere Lärmkontingentierung und

---

Gebietscharakter) eingeordnet wird. Unser Anliegen ist dabei ausdrücklich eine vollständige und transparente Einordnung des Verfahrensstands gegenüber der Bürgerschaft und den gewählten Gremien.

Unabhängig von dieser erbetenen Einordnung der denkmalfachlichen Aspekte ergibt sich aus den vorliegenden Unterlagen zugleich, dass auch die vom Zweckverband vertretene Bewertung der geänderten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen einer sorgfältigen und eigenständigen Prüfung bedarf. Insbesondere aus dem Hinweis auf den „Bauturbo“ folgt aus unserer Sicht nicht ohne Weiteres, dass die bislang benannten Fragen zur Lärmkontingentierung, zum Gebietscharakter und zum weiteren Verfahren als geklärt angesehen werden können.

Wir verbleiben mit freundlichem Gruß



(Jutta Curtius)  
Landschaftsarchitektin  
Monitoring-Beauftragte des AKHG der DGGL  
ö.b.u.v. Sachverständige AGS  
Mitglied ICOMOS Deutschland



(Heino Grunert)  
Vorsitzender des AKHG der DGGL  
Mitglied ICOMOS Deutschland

## IX. Literaturverzeichnis

Bundesamt für Justiz; Bundesamts für Justiz (zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023):  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke. BauNVO, vom 26.06.1962, Neugefasst  
durch Bek. v. 21.11.2017. Fundstelle: BGBl. I S. 3786; BGBl. 2023 I Nr. 176.

Bundesregierung (01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)): TA-Lärm, vom 26.08.1998.  
Fundstelle: (GMBI Nr. 26/1998 S. 503). Online verfügbar unter [https://www.verwaltungsvorschriften-  
im-internet.de/bsvwvbund\\_26081998\\_IG19980826.htm?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/bsvwvbund_26081998_IG19980826.htm?utm_source=chatgpt.com).

Bundestag (08.10.2025): Ausschussbegründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des  
Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung. Fundstelle: BT-Drs. 21/2109.

Bundestag (29.10.2025): Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur  
Wohnraumsicherung, vom 27.10.2025. Fundstelle: BGB. 257.

DIN 18005, 2023-07: Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung.

DIN 18005, 2023-07: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung - Beiblatt.