Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Der Landrat

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Frau
Ines Kummer

21. 11. 2025

Datum:
Telefon: 03501 515 1502
E-Mail: sascha.koehler@landratsamt-pirna.de
Aktenzeichen: 0004/621-520-01.01 IPO

Ihre Anfrage vom 22. Oktober 2025 zum Thema Genehmigungsverfahren IPO

Sehr geehrte Frau Kummer,

in Ihrer Anfrage vom 22. Oktober 2025 erkundigten Sie sich zum Genehmigungsprozess für den Bebauungsplan 1.1 „Technologiepark Feistenberg". Die von Ihnen an uns herangetragenen Fragen beantworte ich wie folgt:

Frage 1: Bitte teilen Sie den genauen Verfahrensablauf per Datum (Eingang des Antrags, Mitteilung materieller Hinderungsgründe, Fristverlängerung, Fristablauf, Datum des formalen Rückzugs durch den Zweckverband), mit Angabe der entsprechenden Schriftstücke / Bescheide [mit] (als PDF).

Zur besseren Übersichtlichkeit des Verfahrensverlaufes soll nachfolgende Tabelle dienen.

Datum	Aktion	Übermittlung (Erstübermittlung)	Inhalt
08.04.2025	Eingang Genehmigungsantrag im Landratsamt	per E-Mail an Landratsamt	Antrag auf Genehmigung für den Bebauungsplan Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg"
17.04.2025	Antrag auf Fristverlängerung seitens Landratsamt an die Landesdirektion	per E-Mail an Landesdirektion	Antrag auf Fristverlängerung um weitere fünf Monate auf Grund der Komplexität sowie des Planverfahrens als planfeststellungsersetzender Bebauungsplan

30.04.2025	Bestätigung des Antrags auf Fristverlängerung seitens der Landesdirektion	per E-Mail an Landratsamt	Genehmigung des Antrags auf Fristverlängerung – neue Frist 08.10.2025
23.09.2025	Übermittlung der Anhörung vor Versagung an Zweckverband IndustriePark Oberelbe (fortlaufend Zweckverband)	per E-Mail an Zweckverband	Anhörungsschreiben mit Begründung der Nichtgenehmigungsfähigkeit des Bebauungsplans Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg“
25.09.2025	Videokonferenz Landratsamt mit dem Zweckverband		Erörterung der Anhörung vor Versagung – Austausch gegenseitiger Argumentationen
02.10.2025	Offizielle Erwiderung der Anhörung vor Versagung seitens Zweckverband	per E-Mail an Landratsamt	Argumentation gegen die Versagungsgründe – keine Plananpassung
06.10.2025	Mitteilung des Landratsamtes, dass die Erwiderung seitens des Zweckverbandes die vorgetragenen Versagungsgründe nicht ausräumen kann	per E-Mail an Zweckverband	Die Erwiderung zur Anhörung bietet keine weiterreichenden Sachargumente auf, die dazu führen, von einer Versagung Abstand nehmen zu können
07.10.2025	Anzeige der Rücknahme des Genehmigungsantrags seitens Zweckverband	per E-Mail Landratsamt	Rücknahme des Genehmigungsantrages zum Bebauungsplan Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg" aufgrund der Anhörung
07.10.2025	Bestätigung Antrag auf Rücknahme des Genehmigungsantrags durch Landratsamt	per E-Mail	Bestätigung Rücknahmegesuch zum Genehmigungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg“

Frage 2: Liegt ein schriftlicher Versagungs-/Vorbescheid oder eine begründete Mitteilung des Landratsamtes an den Zweckverband vor, [der /] die die Planung als nicht genehmigungsfähig benennt? Falls ja: bitte vollständige Abschrift / Kopie übersenden (PDF).

Eine schriftliche Anhörung vor Versagung liegt vor und wurde dem Zweckverband am 23. September 2025 übermittelt.

Auch eine schriftliche Ausfertigung eines Bescheids über die Versagung wurde vorbereitet. Dieser wurde jedoch dem Zweckverband nicht übermittelt, da das Verfahren noch vor Fristende mit dem Rückzug des Genehmigungsantrages durch den Antragssteller beendet wurde. Die Übersendung des Versagungsbescheids war somit obsolet, da das Verwaltungsverfahren nach Beendigung des Vorgangs keine weitere Übermittlung von Unterlagen vorsieht.

In Ihrem Schreiben vom 23. Oktober 2025 führen Sie aus, dass Sie Ihre Anfrage auf die Regelung des § 24 Absatz 6 Sächsische Landkreisordnung (SächsLKrO) in Verbindung mit der Geschäftsordnung für den Kreistag und seine Ausschüsse stützen. Hinsichtlich der von Ihnen an mehreren Stellen geforderten Übersendung von Unterlagen wird darauf hingewiesen, dass das Fragerecht

nach § 24 Absatz 6 SächsLKrO die Übersendung von Akteninhalten nicht vorsieht. Gemäß § 24 Absatz 5 Satz 1 und 2 SächsLKrO kann ein Zehntel der Kreisräte oder eine Fraktion in allen Angelegenheiten des Landkreises verlangen, dass der Landrat dem Kreistag oder einem vom Kreistag bestellten Ausschuss Akteneinsicht gewährt. Die Übersendung von Aktenbestandteilen an einzelne Kreisräte ist hiervon nicht umfasst, sodass die von Ihnen begehrten Unterlagen (Anfrage 1, 3 und 7) nicht übersendet werden.

Frage 3: Welche konkrete Änderung des Lärmkontingents (z. B. Erhöhung der unbeschränkten Fläche auf X m²; Anpassung der dB-Grenzwerte; Zonierungsvorschlag) hat das Landratsamt dem Zweckverband vorgeschlagen oder als zulässig erachtet (falls Vorschläge gemacht wurden)? Bitte Schriftwechsel/Protokolle beifügen (als PDF).

Gemäß geltender Rechtsprechung ist es seitens der höheren Verwaltungsbehörde unzulässig, Nebenbestimmungen in einem Genehmigungsverfahren aufzuzeigen, die das Ermessen der Genehmigungsbehörde „an die Stelle des gemeindlichen Planungsermessens" setzen würden (vgl. Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 157. EL November 2024, Rn. 74).

Diesem Sachverhalt folgend, wurden seitens der Landkreisverwaltung keine direkten Anpassungsmaßnahmen unterbreitet, da diese in unrechtmäßiger Weise in die Planungshoheit der Kommune sowie die Grundzüge der Planung eingegriffen hätten. Die Planungshoheit der Gemeinde bzw. des Zweckverbands entspricht der Planungszuständigkeit für die Bauleitplanung. Nach § 2 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Da die Aufgabe der höheren Verwaltungsbehörde in einem Genehmigungsverfahren vornehmlich darin besteht, die eingereichten Unterlagen hinsichtlich der materiellen und formellen Planreife sachlich zu prüfen, erfolgte zwischen dem Landratsamt als Genehmigungsbehörde und dem Zweckverband bezüglich konkreter Inhalte zur Lärmkontingentierung sowie deren Ausformung keine weiterführende Abstimmung. Eine Behebung der aufgezeigten materiell-rechtlichen Fehler obliegt in diesem Fall einzig dem Zweckverband, welcher jedoch in Abstimmung mit der Landkreisverwaltung treten kann.

Seitens des Landratsamtes wurde dem Vorhabenträger am 23. September 2025 mit dem Schreiben zur „Anhörung vor Versagung" die Möglichkeit eingeräumt, auf jene seit Beginn des Bauleitplanverfahrens wiederkehrenden Sachverhalte planerisch reagieren zu können, die aufgrund der damit einhergehenden rechtlichen Unzulässigkeit unweigerlich zu einer Versagung geführt hätten.

Daran anknüpfend fand am 25. September 2025 eine Videokonferenz statt, um die aufgeführten Versagungsgründe näher zu erörtern. Der Zweckverband nahm im Anschluss daran keine Planänderung vor, sondern entgegnete den aufgekommenen Sachverhalten mit einem Erwiderungsschreiben auf die Anhörung vor Versagung, mit welchem jedoch die bestehenden Bedenken nicht ausgeräumt werden konnten. Mit Schreiben vom 7. Oktober 2025 zog der Zweckverband angesichts der noch immer bestehenden Versagungsgründe den Antrag auf Genehmigung zurück, womit das originäre Genehmigungsverfahren seitens der Landkreisverwaltung geschlossen wurde.

Frage 4: Auf welchen konkreten Kapazitätswerten beruht die Aussage, dass die Trinkwasserversorgung „nur mit den gesetzlich geforderten Mindestkapazitäten" erfüllt sei? Bitte übermitteln: geplante Anschlussleistung (m³/d oder l/s), Nenn-/Spitzenbedarf, Bemessungsgrundlagen (z. B. DIN, DVGW-Richtlinien) und die Berechnungstabellen.

<u>Trinkwasserversorgung:</u>

Zuständig für die Trinkwasserversorgung im Gebiet sind der Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz (ZVWV Pirna/Sebnitz) sowie die Stadtwerke Pirna (SWP). Von Seiten der SWP, so der Zweckverband Industriepark Oberelbe (ZV IPO) in seiner Begründung zum Bebauungsplan (Satzungsexemplar), wurde für den Bebauungsplan 1.1 „Technologiepark Feistenberg" eine Trink-

wasserversorgung von 80 m³/h zugesichert. Eine Leistungserweiterung, so der ZV IPO sei „in gewissem Umfang" möglich. In Ermangelung expliziter Richt- und Orientierungswerte zum Trinkwasserbedarf für Industriegebiete innerhalb des Arbeitsblattes W410 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) bezog sich der Zweckverband auf die darin enthaltenen Angaben zum Schmutzwasseranfall für gemischte Gewerbegebiete und leitete daraus eine Schätzung des minimalen Trinkwasserbedarfs für die gesamte Industriegebietsfläche in Höhe von 15,1 l/s ab (Quelle: Begründung zum Bebauungsplan 1.1 „Technologiepark Feistenberg", S. 66).

Die untere Wasserbehörde des Landkreises stellte allerdings im Zuge der Entwurfsbeteiligung (Stellungnahme vom 29. September 2023) fest, dass die vom ZV IPO angeführte Trinkwasserversorgung von 80 m³/h als eine Versorgungssicherung auf „niedrigem Niveau" zu bewerten ist und daher „für die Ansiedlung von Unternehmen mit einem mittleren oder hohen Trinkwasserbedarf keine ausreichenden Kapazitäten zur Verfügung stehen". Grundlage für diese Aussage bildet das Arbeitsblatt DWA-A 118 des DVGW, nach welchem eine Trinkwasserversorgung von 0,2 l/(s*ha) lediglich die Unterbringung von Kleingewerben mit geringem Wasserverbrauch ermöglicht. Die vom ZV IPO angegebenen 80 m³/h, die bei einer Bebauungsfläche von 86,3 ha einem Wert von 0,25 l/(s*ha) entsprechen, liegen nur minimal darüber.

Auch der Zweckverband selbst räumte in diesem Zusammenhang die limitierende Wirkung der örtlich möglichen Trinkwasserversorgungskapazitäten ein: *„Falls sich im Plangebiet Betriebe mit mittlerem bis hohen Wasserverbrauch ansiedeln sollten, sind ggf. ergänzende Maßnahmen (geschlossene Wasserkreisläufe, ggf. Errichtung / Ausbau von Kläranlagen im Plangebiet) erforderlich."* (Quelle: Begründung zum Bebauungsplan 1.1 „Technologiepark Feistenberg", S. 66)

<u>Abwasserentsorgung:</u>

Nach Aussage des Zweckverbandes, die er aus dem DVGW Arbeitsblatt DWA-A 118 ableitete, liegt das Mindestschmutzwasseraufkommen im Falle einer Ansiedlung von Betrieben mit niedrigem Wasserverbrauch bei 17,26 l/s; angesetzt für die weitere Planung wurde der Wert **17,1 l/s**, der „13 % über dem Mindestwert gemäß Empfehlung des DVGW zum Wasserbedarf" läge.

Die untere Gewässerschutzbehörde gab hierzu den Hinweis, dass „ggf. größere Anfallmengen [...] gegenwärtig nicht von den Stadtwerken über bestehende Kanäle bewältigt werden [können]." Weiterhin fehle „die Möglichkeit, Industrieabwasser zu entsorgen." Was zur Folge habe, dass „sich auf den Flächen kein Unternehmen ansiedeln kann, dass die Notwendigkeit hat, industrielles Abwasser zu entsorgen" (Stellungnahme Gewässerschutz zum Entwurf des Bebauungsplans 1.1 „Technologiepark Feistenberg", 29. September 2023).

Weitere Details zur geplanten Dimensionierung der Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung entnehmen Sie bitte der vom Zweckverband erstellten Begründung zum Bebauungsplan 1.1 „Technologiepark Feistenberg".

Frage 5: Welche Betriebsarten (konkret: Branchen/Beispiele) beurteilt das Landratsamt als durch die jetzige Versorgung eingeschränkt? Bitte konkret benennen (z. B. metallverarbeitende Betriebe mit X m³/d, chemische Betriebe mit Y mg/l Belastung) oder ein Katalog-Beispiel [geben].

Bezüglich des Planungserfordernisses rekurriert der ZV IPO in seiner Begründung auf den Befund der Wirtschaftsförderung Sachsen zur Situation um die gewerblich nutzbaren Flächenkapazitäten im Umland von Dresden. Darin heißt es:

„Bedarf an Flächen zur industriellen Nutzung: Im Umland von Dresden ständen keine industriell-gewerblichen Flächen über 5 ha kurzfristig zur Verfügung. Der Bedarf an größeren Flächen (> 20 ha) wäre laut Wirtschaftsförderung Sachsen gegeben. Insbesondere die Branchen zum Thema Mobilität stünden an vorderster Stelle (Automobilbau und Zulieferer, Logistik, Luft- und

Raumfahrt), aber auch Mikroelektronik, Maschinenbau" (Quelle: Begründung zum Bebauungsplan 1.1 „Technologiepark Feistenberg", S. 19).

Die unter Frage 4 beschriebenen, begrenzten Kapazitäten der Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung führen jedoch dazu, dass - im argen Widerspruch zu diesem als Legitimation proklamierten Befund - ganze Industriezweige bzw. Brachen kategorisch ausgeschlossen werden. Eine Nachfrage bei der unteren Gewässerbehörde des Landratsamtes ergab, dass insbesondere die Papierherstellung, die Halbleiter – und Chipindustrie, die Automobil- und Fahrzeugproduktion, das Brauereigewerbe, die Nahrungsmittelindustrie, die Textilindustrie sowie die chemische- und pharmazeutische Industrie davon betroffen sind.

Frage 6: Welche der im Kreistagsverwaltungs-Text genannten „anderen, noch offenen Tatbestände, die jedoch nicht zum originären Genehmigungsverfahren gehören" sind konkret gemeint? Bitte vollständige Liste mit Priorität und je kurzem Status (offen, in Klärung, externe Abstimmung) [anfügen].

Innerhalb der Pressemitteilung vom 20. Oktober 2025 wurde darauf hingewiesen, dass der Zweckverband bis zur etwaigen Einreichung einer angepassten Planung die Möglichkeit hat, offene und im Kontext eines Planungsvorhabens absolut übliche, jedoch nicht für das Genehmigungsverfahren originär relevante Dinge zu behandeln. Dabei handelt es sich um Sachverhalte oder Tatbestände, die nicht primär Teil des formalen Bauleitplanverfahrens sein müssen, jedoch wesentlich für den Projektverlauf sind. Das Landratsamt besitzt hierzu weder eine abschließende Auflistung noch eine Prioritätenliste.

Die Aussage, auf die zitierend Bezug genommen wird, ist daher als unspezifische Empfehlung an den Zweckverband zu deuten gewesen. Denkbare Aspekte, die hiermit einhergehen, wären bspw. der Erwerb von Grundeigentum im Geltungsbereich, die Akquise von Fördermitteln oder die Prüfung der Erweiterung der Kapazitäten für die Abwasserbehandlung.

Frage 7: Bitte übersenden Sie (als PDF):

a) die vollständige Mitteilung an den Zweckverband vom 23.09.2025 mit den materiellen Hinderungsgründen
b) das Protokoll/Vermerk der Videokonferenz vom 25.09.2025 (inkl. Teilnehmerliste)
c) die Erwiderung des Zweckverbands vom 02.10.2025
d) das Antwortschreiben/die Bewertung nach Prüfung der Erwiderung

In Bezug auf Frage 7 wird auf die Antwort zur Frage 2 verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

M. Geisler