Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Der Landrat

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Herrn
Heiko Wersig

Datum: 21. 11. 2025
Telefon: 03501 515 1502
E-Mail: sascha.koehler@landratsamt-pirna.de
Aktenzeichen: 0004/621-520-01.01 IPO

Ihre Anfrage vom 31. Oktober 2025 zum Thema Genehmigungsverfahren IPO

Sehr geehrter Herr Wersig,

in Ihrer Anfrage vom 31. Oktober 2025 erkundigen Sie sich zum Genehmigungsprozess für den Bebauungsplan 1.1 „Technologiepark Feistenberg". Ihre aufgekommenen Fragen beantworte ich wie folgt, zuvor möchte ich jedoch auf die dargestellte Verknüpfung zwischen Leitbild und der rechtsaufsichtlichen Prüfung im Genehmigungsverfahren zum Bebauungsplan 1.1 „Technologiepark Feistenberg" eingehen.

Obgleich im Leitbild des Landkreises die Schaffung von Industrie- und Gewerbegebietsflächen thematisiert und als Zielsetzung definiert wurde, gelten in den anhängigen Genehmigungsverfahren die gesetzlichen Anforderungen. Auch wenn ein Mangel an Industriegebietsflächen zweifelsfrei zu konstatieren ist, kann ein Bauleitplanverfahren dennoch nur nach den rechtlichen Grundlagen geprüft und beschieden werden.

Frage 1: Welche Punkte, die jetzt zur „Nichtgenehmigungsfähigkeit" geführt haben, hat das Landratsamt bereits zur Entwurfsphase angesprochen?

Die Nichtgenehmigungsfähigkeit des Bebauungsplans 1.1 „Technologiepark Feistenberg" ergibt sich aus der Verfehlung der Zweckbestimmung eines Industriegebiets auf Grund der flächendeckenden Schallkontingentierung in Zusammenhang mit weiteren einschränkenden Faktoren im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die für alle Flächen des Industriegebietes festgesetzten Beschränkungen bezüglich der Schallemissionen, der Wasserver- und -entsorgung sowie die Höhenbeschränkungen führen dazu, dass die Zweckbestimmung eines Industriegebiets nicht mehr gewahrt wird.

Die aufgezeigten Lärmbeschränkungen verhindern in einem dominierenden Teil der ausgewiesenen Industrieflächen das Unterbringen aller in einem Industriegebiet zulässigen Betriebe gemäß § 9 Absatz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zur Wahrung der Zweckbestimmung eines Industriegebiets muss jedoch mindestens ein Teilgebiet vorhanden sein, für das keine

(Emissions-)Beschränkung vorgesehen ist und dies auf einer Fläche, welche substanziell den Gebietscharakter tragen kann und damit jedem nach § 9 BauNVO zulässigen Betrieb eine Ansiedlung ermöglicht.

Der oben dargestellte Sachverhalt hat insbesondere im Falle des Bebauungsplans 1.1 „Technologiepark Feistenberg" zur Folge, dass das Bebauungsplangebiet im Sinne der BauNVO eher einem Gewerbegebiet statt einem Industriegebiet entspricht. Die Ausweisung des Gebietstypus „Industriegebiet" im Bebauungsplan widerspricht somit der eigentlichen Zweckbestimmung.

Diese Problematik wurde durch das Landratsamt in den verschiedenen Beteiligungsphasen (offiziell, wie inoffiziell) zum Bebauungsplan 1.1 „Technologiepark Feistenberg" wiederholt angezeigt – siehe hierzu auch Frage 2.

Frage 2: Wenn ja, wann hat das Landratsamt auf die o. g. Punkte hingewiesen? Bitte auch darstellen, wenn derselbe Sachverhalt mehrmals angemahnt wurde.

Auf den Sachverhalt, dass durch die festgesetzten Emissionskontingente die Nutzung durch Industriebetriebe nur eingeschränkt möglich ist, wurde bereits in der Stellungnahme vom 24. August 2020 zum Vorentwurf seitens der Landkreisverwaltung verwiesen.

Die konkrete Thematik der Verfehlung der Zweckbestimmung des Industriegebiets wurde seitens der Landkreisverwaltung ebenfalls innerhalb der informellen Anhörung vom 12. Oktober 2022 zur angedachten Entwurfsplanung des Bebauungsplans 1.1 „Technologiepark Feistenberg" angebracht.

Abschließend wurde auf die Konsequenz einer Nutzungseinschränkung für Industriebetriebe, die aus einer unzulässigen Emissionskontingentierung resultieren würde, in der Stellungnahme der Landkreisverwaltung vom 29. September 2023 im Zuge der formellen Beteiligung zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans 1.1 „Technologiepark Feistenberg" eingegangen. Dabei wurde aufgezeigt, dass mit der vorliegenden Planung die Gefahr eines sogenannten „Etikettenschwindels" für den Bebauungsplan 1.1 „Technologiepark Feistenberg" im Raum steht.

Daraufhin erfolgte am 30. Januar 2024 eine Videokonferenz zwischen dem Landratsamt und Vertretern des Zweckverbands IndustriePark Oberelbe (im Folgenden nur Zweckverband), um die Problematik zu erörtern. Inhaltlicher Bestandteil der Videokonferenz war unter anderem das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Bautzen (OVG Bautzen), Urteil vom 07.04.2022 – 1 C 1/20, welches auch in der Pressemitteilung vom 20. Oktober 2025 als maßgebliche Entscheidungsgrundlage ausgewiesen wurde. Eine weitere Anpassung der Planunterlagen erfolgte nicht, was auch durch die Positionierung innerhalb der Abwägung durch den Zweckverband angezeigt wurde.

Frage 3: Gab es bereits in der Entwurfsphase Gespräche zwischen LRA und den Planern bzw. Verantwortlichen des IPO zu den kritischen Punkten? Was waren die Ergebnisse der Gespräche?

Im Verlauf des Planverfahrens erfolgten mehrfache Abstimmungen zwischen dem Landratsamt und dem Zweckverband zu verschiedenen Themen. Die letzte konkrete Abstimmung zum o. g. Sachverhalt, in der eine Erörterung des zur Genehmigungsunfähigkeit führenden „Etikettenschwindels" vorgenommen wurde, fand wie bereits dargelegt am 30. Januar 2024 statt.

Das Landratsamt brachte an, dass zur Wahrung des Zwecks eines Industriegebiets eine unbeschränkte Fläche im Bebauungsplan 1.1 „Technologiepark Feistenberg" vorhanden sein muss. Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des OVG Bautzen, führt eine flächendeckende Lärmbeschränkung im Bebauungsplan, zu einer unrechtmäßigen Ausweisung eines Industriegebietes. Durch den Zweckverband wird eine gegenteilige Auffassung vertreten, sodass im Ergebnis kein Konsens erreicht werden konnte.

Frage 4: Gab es im Zuge der finalen Abwägung, in der auch die Problematik der Lärmkontingente bereits angesprochen wurde, Kontakt zwischen Landratsamt und den IPO-Planern / Verantwortlichen, ob die Abwägungsvorschläge die angesprochenen kritischen Punkte des LRA ausreichend berücksichtigen?

Die Problematik der Emissionskontingentierung wurde von Seiten der Landkreisverwaltung während der gesamten bauleitplanerischen Beteiligung zum Bebauungsplan 1.1 „Technologiepark Feistenberg" thematisiert. Sowohl in den Stellungnahmen des Landratsamts zum Vorentwurf aus 2020, der informellen Beteiligung aus dem Jahr 2022, als auch der formellen Beteiligung 2023 erfolgten darauf bezogene eindeutige Hinweise. In diesem Zusammenhang sei darauf verwiesen, dass die durch den Vorhabenträger durchzuführende Abwägung dazu dient, die durch das Instrument der Stellungnahme artikulierten Bedenken und Hinweise in den planerischen Entscheidungsprozess einzubeziehen und gegebenenfalls aufzugreifen bzw. zu berücksichtigen.

Weiterhin wurde in der oben erwähnten Videokonferenz am 30. Januar 2024 noch vor Durchführung der Abwägung die Problematik der Lärmkontingentierung mit dem Zweckverband besprochen.

Mit einer E-Mail vom 18. März 2024 fragte der Zweckverband eine erste „grobe" Durchsicht eines „Kurzentwurfs" der Abwägung beim Landratsamt an. Auf eine solche Vorabprüfung der Abwägung besteht kein Rechtsanspruch – eine formelle Prüfung der Abwägung erfolgt erst im Rahmen des originären Genehmigungsverfahrens. Ungeachtet dessen kam das Landratsamt dem Zweckverband entgegen und übersendete am 24. April 2024 eine informelle Stellungnahme zum Kurzentwurf der Abwägung, in der abermals auf die bestehende Problematik des „Etikettenschwindels" und die Verfehlung einer generellen Nutzung für Industriebetriebe verwiesen wurde.

Im selben Zeitraum bat der Zweckverband mit einer E-Mail vom 17. April 2024 um eine erneute Prüfung eines längeren Entwurfs der Abwägung. Seitens des Landratsamtes wurde darauf verwiesen, dass eine Prüfung der „Kurzabwägung" bereits erfolgte und eine Prüfung der Abwägung in einem derartigen Umfang nicht vorab im laufenden Arbeitsbetrieb „nebenbei" erfolgen kann.

Auf Grundlage aller vorangegangenen Stellungnahmen sowie der benannten Abstimmungen zwischen dem Landratsamt und dem Zweckverband wurde die Abwägung zum Bebauungsplan 1.1 „Technologiepark Feistenberg" erstellt und am 18. November 2024 durch den Zweckverband beschlossen.

Frage 5: Wenn ja, was war das Ergebnis des Kontakts? Wurde von Seiten des LRA darauf hingewiesen, dass die Abwägung ggf. nicht ausreichend ist und dies die Genehmigung gefährdet? Wie war ggf. die Reaktion auf diese Hinweise?

Siehe hierzu Frage 3 und 4.

Frage 6: Haben die Planer / Verantwortlichen des IPO zum Zeitpunkt der Abwägung und danach den Kontakt zur Genehmigungsbehörde oder zu einzelnen Fachämtern gesucht, um ggf. offene Punkte zu besprechen? Wenn ja, wann fanden welche Gespräche oder Schriftwechsel statt?

Die Antwort zur Frage über die Abstimmungen vor der Ausfertigung der beschlossenen Abwägung entnehmen Sie bitte der Frage 4. Überdies bat der Zweckverband am 7. Mai 2024 die untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes um Prüfung des Abwägungsentwurfs. Auch hier konnte eine schriftliche Stellungnahme des Referats auf Grund des dargelegten Umfangs nicht innerhalb des Arbeitsbetriebes geleistet werden.

Während der Prüfung der Abwägung wurde dem Zweckverband die angedachte Versagung der Genehmigung in der Anhörung vom 23. September 2025 konkret schriftlich mitgeteilt. Weiterhin wurde zu verschiedenen anderen Sachverhalten seitens der Landkreisverwaltung der Kontakt mit

dem Zweckverband sowie mit anderen Behörden, welche als Träger öffentlicher Belange fungierten, gesucht.

Auf Bitten des Zweckverbandes wurde in Bezug auf die angedachte Versagung am 25. September 2025 eine Videokonferenz mit dem Landratsamt durchgeführt, in welcher der Versagungsgrund näher erörtert wurde. Während der Videokonferenz zeichnete sich bereits ab, dass die Gründe der Versagung durch den Zweckverband nicht ausgeräumt werden können. Dies bestätigte sich auch nach Durchsicht der am 2. Oktober 2025 durch den Zweckverband zugesendeten offiziellen Erwiderung zur Anhörung, sodass an der noch immer notwendigerweise vorzunehmenden Versagung festgehalten werden musste. Der Zweckverband zog nach der Darstellung des Landratsamtes, an der Versagung festzuhalten, schließlich mit Datum des 7. Oktober 2025 den Genehmigungsantrag zurück, womit das Verfahren offiziell eingestellt wurde.

Nach dem Rückzug des Genehmigungsantrags trafen zahlreiche inhaltliche und terminliche, sich teils überlappende Anfragen des Zweckverbandes bezüglich der Lärmkontingentierung und hinsichtlich einer möglichen Abstimmung zur Anpassung der Planung beim Landratsamt ein.

Ein offizieller Abstimmungstermin nach dem Rückzug des Genehmigungsantrags ist auf Bitten des Zweckverbandes (E-Mail Herr Dr. Müller vom 11. November 2025) für den 26. November 2025, zwischen dem Zweckverband und seinen Planern, der Landesdirektion Sachsen und dem Landratsamt vereinbart.

Frage 7: Gab es Vorschläge, wie die Kritikpunkte des LRA gelöst werden könnten? Wenn ja, wie haben die IPO-Planer reagiert?

Durch das Landratsamt wurden dem Zweckverband im offiziellen Genehmigungsverfahren keine direkten Vorschläge zur Planänderung hinsichtlich der angezeigten Sachverhalte unterbreitet, da diese in die Planungshoheit der Kommune so sehr eingegriffen hätten, dass damit die Grundzüge der Planung betroffen gewesen wären. Eine Darstellung seitens der höheren Verwaltungsbehörde (Aufgabenübertragung gemäß § 85 Absatz 1 Sächsischer Bauordnung auf das Landratsamt) im Zuge z. B. von Nebenbestimmungen während des Genehmigungsverfahren wäre in diesem Fall unrechtmäßig gewesen, da diese nur zulässig sind, wenn sie sicherstellen, dass die gesetzlichen Voraussetzungen der Genehmigung erfüllt werden.

Die Planungshoheit der Gemeinde bzw. des Zweckverbands entspricht der Planungszuständigkeit für die Bauleitplanung. Nach § 2 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch sind Bebauungspläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Gemäß der geltenden Rechtsprechung ist es unzulässig, Nebenbestimmungen dazu zu verwenden, das Ermessen der Genehmigungsbehörde „an die Stelle des gemeindlichen Planungsermessens“ zu setzen (vgl. Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 157. EL November 2024, Rn. 74). Diesem Gebot folgend, wurden seitens des Landratsamtes keine Lösungsvorschläge unterbreitet, da diese in unrechtmäßiger Weise in die Planungshoheit der Kommune sowie die Grundzüge der Planung eingegriffen hätten.

Die vornehmliche Aufgabe der höheren Verwaltungsbehörde in einem Genehmigungsverfahren ist es, die eingereichten Unterlagen hinsichtlich ihrer materiellen und formellen Planreife sachlich zu prüfen. Demgemäß ist es innerhalb des Genehmigungsverfahrens zu keinen Abstimmungen zwischen dem Landratsamt und dem Zweckverband bezüglich konkreter Planinhalte oder Plananpassungen gekommen.

Frage 8: Was meint das LRA in der Pressemitteilung mit „negiert“? Wurden Warnungen bzw. Hinweise des LRA ignoriert?

Wie aufgezeigt, wurde die Problematik der Lärmkontingentierung seitens des Landratsamtes mehrfach in den verschiedenen Stellungnahmen und Gesprächen gegenüber dem Zweckverband dargelegt.

Ein wiederholtes Aufzeigen eines Sachverhaltes in den Stellungnahmen zeigt, dass dieser in den vorangegangenen Entwürfen keine oder nur eine ungenügende Beachtung gefunden hat. Die Problematik der unzulässigen Lärmkontingentierungen konnte bis zuletzt im Satzungsexemplar nicht aufgelöst werden und wurde seitens des Zweckverbandes nicht angestrebt – siehe hierzu auch die Abwägung vom 18. November 2024, einsehbar unter SessionNet | TOP Ö 5: B-Plan 1.1"Technologiepark Feistenberg": Abwägung der Stellungnahmen aus der Entwurfsbeteiligung – Alternativ unter: https://www.heidenau.de/ris/buergerinfo/to0050.php?__ktonr=35603)

Frage 9: Welche Flurstücke müssen noch vom IPO erworben werden?

Die Frage entzieht sich der Kenntnis des Landratsamtes und bezieht sich zudem nicht auf den Inhalt des Genehmigungsverfahrens. Darüber hinaus handelt es sich hierbei nicht um eine Frage, für die nach § 24 Absatz 6 Satz 1 Sächsische Landkreisordnung ein Auskunftsanspruch besteht, da es sich bei den Eigentumsverhältnissen von Flurstücken des IPO nicht um eine Angelegenheit des Landkreises handelt. Für sämtliche Aussagen bezüglich des Erwerbs von Flurstücken auf der Fläche des angedachten Geltungsbereiches des Bebauungsplans 1.1 „Technologiepark Feistenberg" wenden Sie sich bitte an den Zweckverband.

Frage 10: Wie ist der Stand der Vertragsverhandlungen für jedes zu erwerbende Flurstück im Detail?

Siehe hierzu Frage 9.

Frage 11: Ein Grundstück soll enteignet werden. Wer soll dieses Enteignungsverfahren durchführen und wer ist hier zuständig? Welchen Zeitraum wird dieses Verfahren voraussichtlich in Anspruch nehmen? Wie sind hier die Erfolgsaussichten?

Gemäß § 5 Absatz 1 Satz 1 Sächsischem Enteignungs- und Entschädigungsgesetz (SächsEntEG) ist die zuständige Behörde für Enteignungsverfahren die Landesdirektion Sachsen. Dabei können Enteignungen jedoch nur in Bezug auf bestimmte Zwecke durchgeführt werden (siehe hierzu § 2 SächsEntEG).

Ob im vorliegenden Fall die rechtliche Möglichkeit einer Enteignung vorliegt, kann abschließend nicht beurteilt werden. Dies gilt ebenso für die Anzeige einer Zeitspanne eines solchen Verfahrens sowie die möglichen Erfolgsaussichten, falls die rechtliche Grundlage einer Enteignungsmöglichkeit vorliegen sollte.

Mit freundlichen Grüßen

M. Geisler